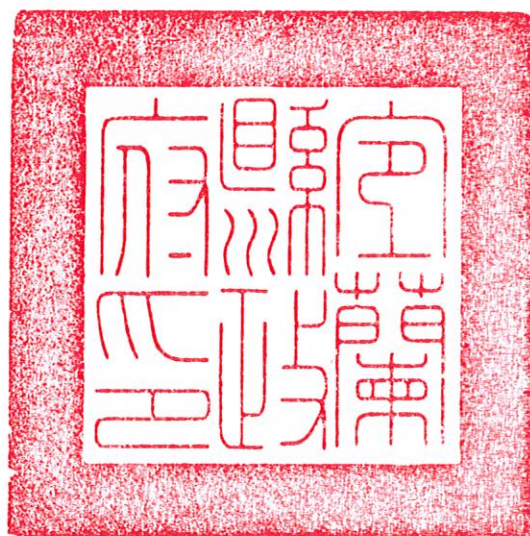


宜蘭縣政府 公告

發文日期：中華民國109年3月5日

發文字號：府地開字第1090035377A號



主旨：核准「宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會」實施市地重劃。

依據：平均地權條例第58條、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條及第27條。

公告事項：

- 一、核准處分書。
- 二、重劃計畫書。
- 三、聽證會紀錄。
- 四、合議制審議紀錄(節本)。
- 五、公告地點：本府公告欄及地政處網站(主題專區/土地開發專區/自辦市地重劃專區)。
- 六、公告期間：109年3月11日起至109年4月10日止，共計30日。

縣長 林 姿 妙

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：黃麗娟
電話：1999(縣外請撥03-9251000分機1217)
電子郵件：janey@mail.e-land.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國109年3月5日
發文字號：府地開字第1090035377B號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：核定貴會申請「宜蘭縣礁溪休閒渡假區自辦市地重劃區」
實施市地重劃案，請查照。

說明：

- 一、依據平均地權條例第58條、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條及第27條、本縣土地所有權人申請自辦市地重劃審查作業要點第9點規定辦理兼復貴會108年9月5日休劃字第1080905027號函、108年10月7日休劃字第1081007030號函。
- 二、貴會申請核准實施「變更礁溪都市計畫（休閒渡假區整體開發區）案」市地重劃（重劃區名稱：「宜蘭縣礁溪休閒渡假區自辦市地重劃區」），重劃區範圍包括五峰段及忠義段部分土地，總面積約23.53公頃，公共設施面積約8.7公頃，重劃範圍四至：東至大忠路1/2計畫道路路幅為界、西北與得天公園高爾夫球場為界、南至得子口溪為界、北至五峰路計畫道路為界。本案都市計畫業經本府106年12月20日府建都字第1060209506B號公告發布實施，並經本縣市地重劃委員會109年第1次會議審議通過，准予實施，請依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定及本縣市地重劃委員會109年第1次會議審議決議事項確實辦理後續重劃工作事宜。
- 三、請貴會於本市地重劃計畫書正式報核前先繳清依規定繳納本



府代墊之工程規劃設計相關費用，計新臺幣1,930萬7,780元整(1排水出口)，惟實際繳納金額仍應以結算金額為準，不足或溢繳金額，於本府結算後通知辦理補繳或退費。

四、倘對本案核准處分不服，得依訴願法第14條及第58條規定，於本處分函送達次日起30日內，繕具訴願書，經由本府向內政部提起訴願。

五、副本抄送：

(一)重劃區範圍全體土地所有權人、已知利害關係人：檢附重劃計畫書、聽證會紀錄及本縣市地重劃委員會109年第1次會議審議紀錄各1份。

(二)本縣礁溪鄉公所、宜蘭地政事務所、本府秘書處：請代為張貼公告文及實施市地重劃核准函於公告欄周知，隨函檢附重劃計畫書、聽證會紀錄及本縣市地重劃委員會109年第1次會議紀錄(節錄)各1份。

正本：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會

副本：全體土地所有權人及已知利害關係人、宜蘭縣礁溪鄉公所、宜蘭縣宜蘭地政事務所、本府建設處、本府秘書處、本府地政處(均含附件)

縣長林晏妙



宜蘭縣礁溪休閒渡假區 自辦市地重劃計畫書

宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會

109年3月

一、重劃地區及其範圍

- 1、本重劃區坐落礁溪鄉，範圍包括五峰段1415地號等751筆、忠義段865-4地號等6筆土地，合計757筆土地，總面積約235388.34平方公尺，其四至範圍如下：
東南：至大忠路(17號道路)中心線為界。
西北：至得天公園高爾夫球場為界。
西南：至得子口溪為界。
東北：至五峰路為界。
- 2、本重劃區依宜蘭縣政府106年12月20日府建都字第1060209506B號公告發布實施「變更礁溪都市計畫(休閒渡假區整體開發區)案」，排除休閒渡假區(一)，為重劃範圍(如附件1)。

二、法律依據

- (一)依平均地權條例第58條、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條規定辦理。
- (二)都市計畫發布日期及文號
主要計畫：變更礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)書第二階段(變更綜理案編號第六案)業經宜蘭縣政府101年12月12日府建城字第1010189017B號發布實施。
細部計畫：「變更礁溪都市計畫(休閒渡假區整體開發區)案」，業經宜蘭縣政府106年12月20日府建都字第1060209506B號公告實施。
- (三)本案依都市計畫規定，必要時亦得由私人依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」辦理，且無宜蘭縣政府(107)年7月18日訂定發布「宜蘭縣土地所有權人申請自辦市地重劃審查作業要點」第

2點第3項不予核准之情形，爰報請同意依平均地權條例第58條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定自行辦理市地重劃，附帶條件內容如下：

- (1)原採平均地權條例第56條規定辦理，改以同條例第58條辦理執行部分，依內政部函釋本府107年7月10日府地開字第1070114131號函之指示內容辦理。
- (2)土地所有權人平均重劃負擔比率，屆時依申請核准實施市地重劃當時土地市價、重劃費用及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法相關規定以合議制方式審議。
- (3)倘有未依上開規定辦理者，宜蘭縣政府依行政程序法第93條規定保留行政處分之廢止權，無論已申請核准成立之自辦市地重劃籌備會(重劃會)進行至哪一階段，皆予以廢止，籌備會(重劃會)所支出相關費用不予補償(助)，籌備會(重劃會)不得異議。
- (四)依宜蘭縣政府環境保護局107年12月4日環綜字第1070033291號函：市地重劃非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定之開發行為，本案現階段辦理礁溪都市計畫休閒渡假區重劃案，未有涉及事業或社區實質開發計畫，爰免實施環境影響評估，檢附公文影本1份(如附件)。
- (五)水土保持計畫經宜蘭縣政府農業處106年11月3日府農保字第1060180588號函核定，檢附公文影本1份(如附件)。
- (六)經宜蘭縣政府文化局107年12月4日宜文資字第1070009017號函查，本重劃範圍未涉及文化資產保存法內所指之古蹟、考古遺址及文化景觀，檢附公文影本1份(如附件)。
- (七)依經濟部中央地質調查所105年1月8日經地企字第10500000400號函復宜蘭縣政府，本重劃區所在非屬宜蘭縣已公告地質敏感區及地質遺跡地質敏感區，依據經濟部103年9月9日經授地字第10320900810號函，除已公告地質敏感分布之行政區應辦理查詢外，其餘地區暫免辦理查詢。檢附公文影本1份(如附件)。

(八)經宜蘭縣政府樹藝景觀所107年12月5日府農樹字第1070203428號函查明本重劃範圍並無列管珍貴保護樹木，檢附公文影本1份(如附件)。

三、辦理重劃原因及預期效益

- 1、都市計畫沿革：本重劃區係「礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)」時考量北宜高速公路的影響衝擊，適應已發生或即將發生的都市空間結構及發展模式的變遷，將原工業區及部分農業區變更為休閒渡假區，並整體考量區域發展，自然景觀、交通動線系統、公共設施負擔、公共防災等因素，規劃配置完善公共設施。
- 2、重劃區辦理原因及特殊情形：宜蘭縣政府為確保休閒渡假區公共設施服務品質，於委辦範圍內公共工程規劃設計案發現(台2庚延伸線修正路線、市地重劃區內道路無法連接至大忠路現況道路及區內排水)等問題，為避免開發後土地資源浪費且影響當地居民，遂提出礁溪都市計畫休閒渡假區整體開發檢討案，是為本計畫辦理原因及特殊緣起。
- 3、公共設施取得與興闢數量：公共設施用地共約計87035.75平方公尺。包括道路用地約42354.53平方公尺、公園用地約20707.49平方公尺、綠地用地約12603.89平方公尺、廣場用地約3758.72平方公尺及廣場兼停車場用地約5482.16平方公尺、溝渠用地1842.26約平方公尺、溝渠兼道路用地約286.70平方公尺。
- 4、提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：預計提供可建築土地148352.59平方公尺、以本區容積120%，居住密度每公頃230人，約可容納3,400人，預估開發完成後土地由平均26024元/m²上漲至56100元/m²，增值幅度約為2.15倍。
- 5、重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：為消除畸零土地，清理產權，以利規劃發展並促進都市土地利用，區內原來不適用於建

築使用之土地，經大規模整地及重新分配後，每筆土地均面臨道路，整齊方正，可供建築使用，且促進都市健全發展，改善都市景觀，提供優良的居住環境，完成各項公共設施用地建設，滿足市民生活需求及增加休閒去處，並縮短開發期程，預計112年重劃完成。

6、檢附重劃區土地使用現況圖1份(如附件4)。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

(一) 本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表

項目	土地所有權人數	面積(平方公尺)	備註
公有	2	3311.78	
私有	552	232076.56	
總計	554	235388.34	

註：依據107.12.19日土地地籍整理清冊統計整理。

(二) 本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分布示意圖(如附件5)

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(m ²)	目前使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	36	2954.76	道路使用約1201.59m ² 雜木使用約1753.17m ²
	中華民國	宜蘭縣政府	3	181.74	道路使用
2	礁溪鄉	宜蘭縣礁溪鄉公所	3	175.28	道路使用
小計			42	3311.78	

五、土地所有權人同意重劃情形

- 1、本重劃區徵求全體土地所有權人同意之通知業已送達，其同意重劃意願人數共277人及其面積134601.37平方公尺，符合平均地權條例第58條第3項之規定。
- 2、本重劃區土地所有權人平均負擔比率44.59%，符合平均地權條例第60條第3項規定。

私有土地所有權人人數 552 人 (扣除依法不計入人數 3 人)				私有土地所有權人面積 232076.56 m ² (扣除依法不計入面積 85.22 m ²)					
計入 總人 數	申請(同意) 人數		未申請(同 意)人數		計入總面積 (m ²)	申請(同意)面積 (m ²)		未申請(同意)面積 (m ²)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
549	277	50.46	272	49.54	231991.34	134601.37	58.02	97389.97	41.98
公有土地面積：3311.78 m ²					可抵充之公有土地面積：1558.61 m ²				

- 備註：1. 本表所列公、私有土地面積係依據 107 年 11 月 9 日土地登記謄本所載面積摘錄統計。
 2. 表中所列面積係以土地登記簿所載計算，實際應以地政機關測量分割登記為準。
 3. 本籌備會於 107 年 07 月 27 日奉宜蘭縣政府府地開字第 1070089328 號函核准成立。
 4. 籌備會核准成立之日起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，土地所有權人所有土地面積未達宜蘭縣零星地使用則規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積者，統計截至 107 年 11 月 9 日止，共計 3 人，面積 85.22 m²，不計入同意與不同意人數及土地面積計算。
 5. 公開徵求同意人數及面積截至 107 年 12 月 5 日統計，實際以提送主管機關審核為準。

3、座談會辦理情形：

本座談通知經載明：(一)擬辦重劃範圍及總面積(附範圍圖)
 (二)公共設施用地負擔項目及其概略面積(三)土地所有權人參加重劃之土地標示及面積(四)舉辦重劃工程項目(五)預計重劃平均負擔比率(六)重劃經費負擔概算及負擔方式等事項，業於107年08月26日假礁溪長榮鳳凰酒店召開本重劃區座談會，計有97位土地所有權人到場。會中土地所有權人提出請盡速辦理等建議事項，經說明重劃意旨及預定辦理進度等，檢附座談會會議紀錄1份(如附件6)。

- 4、籌備會於舉辦座談會後，通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及函請直轄市或縣(市)主管機關列席召開重劃會成立大會，審議重

劃會章程草案，並互選代表組成理事會及監事會，分別負責執行業務，經宜蘭縣政府107年11月9日府地開字第1070167219A號函准予核定「宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會」成立在案。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

原公有道路土地依宜蘭縣政府107年9月19日會勘結果辦理，面積共約計為1558.61平方公尺(實際應以地政機關分割測量登記面積為準)。

宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃區抵充土地清冊

編號	序號	鄉鎮市區	段	地號	登記面積(m ²)	抵充面積(m ²)	權屬	管理機關	代管機關	備註
1	1	礁溪鄉	五峰	1502-0001	49.48	49.48	中華民國	宜蘭縣政府		分割自1502地號
	2	礁溪鄉	五峰	1506-0001	97.58	97.58	中華民國	宜蘭縣政府		分割自1506地號
	3	礁溪鄉	五峰	1522-0001	34.68	34.68	中華民國	宜蘭縣政府		分割自1522地號
2	1	礁溪鄉	五峰	1501-0002	10.03	10.03	礁溪鄉	宜蘭縣礁溪鄉公所		分割自1501-1地號
	2	礁溪鄉	五峰	1505-0001	96.11	96.11	礁溪鄉	宜蘭縣礁溪鄉公所		分割自1505地號
	3	礁溪鄉	五峰	1529-0000	69.14	69.14	礁溪鄉	宜蘭縣礁溪鄉公所		
3	1	礁溪鄉	五峰	1519-0001	111.89	111.89	中華民國	財政部國有財產署		分割自1519地號
	2	礁溪鄉	五峰	1528-0001	271.21	271.21	中華民國	財政部國有財產署		分割自1528地號
	3	礁溪鄉	五峰	1536-0000	96.04	96.04	中華民國	財政部國有財產署		
	4	礁溪鄉	五峰	1536-0002	44.09	44.09	中華民國	財政部國有財產署		分割自1536地號
	5	礁溪鄉	五峰	1536-0003	67.75	67.75	中華民國	財政部國有財產署		分割自1536地號
	6	礁溪鄉	五峰	1536-0004	6.83	6.83	中華民國	財政部國有財產署		分割自1536地號
	7	礁溪鄉	五峰	1536-0001	3.22	3.22	中華民國	財政部國有財產署		
	8	礁溪鄉	五峰	1542-0001	199.76	199.76	中華民國	財政部國有財產署		
	9	礁溪鄉	五峰	1542-0003	139.56	139.56	中華民國	財政部國有財產署		分割自1542-1地號
	10	礁溪鄉	五峰	1544-0001	42.67	42.67	中華民國	財政部國有財產署		
	11	礁溪鄉	五峰	1544-0004	45.54	45.54	中華民國	財政部國有財產署		分割自1544-1地號
	12	礁溪鄉	五峰	1544-0005	0.79	0.79	中華民國	財政部國有財產署		分割自1544-1地號
	13	礁溪鄉	五峰	1672-0003	114.38	114.38	中華民國	財政部國有財產署		分割自1672-1地號
	14	礁溪鄉	五峰	1672-0002	24.38	24.38	中華民國	財政部國有財產署		分割自1672-1地號
	15	礁溪鄉	五峰	1672-0005	33.48	33.48	中華民國	財政部國有財產署		分割自1672-1地號
合計道路、溝渠、河川等土地抵充面積：						1558.61	平方公尺			
未登記土地面積：						0.00	平方公尺			
總計抵充土地面積：						1558.61	平方公尺			
備註1：依宜蘭縣政府107年9月19日會勘結果辦理。										
備註2：抵充地號及面積係依地政機關測量分割地號及面積填載。										

依平均地權條例第60條第1項規定抵充為共同負擔之公共設施用地，檢附抵充土地分布示意圖(如附件7)。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計3311.78平方公尺、私有土地面積共計232076.56平方公尺，合計235388.34平方公尺。

八、預估公共設施用地負擔

1、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

道路用地，面積42354.53平方公尺、公園用地，面積20707.49平方公尺、綠地用地，面積12603.89平方公尺、廣場用地，面積3758.72平方公尺及廣場兼停車場用地，面積5482.16平方公尺、溝渠用地，面積1842.26平方公尺、溝渠兼道路用地，面積286.70平方公尺，合計共同負擔之公共設施用地面積共約計87035.75平方公尺。

公共設施用地負擔面積統計表

項目	名稱	面積 (平方公尺)	比率%	備註
公共設施	公園用地	20707.49	23.79%	
	溝渠用地	1842.26	2.12%	
	溝渠兼道路用地	286.70	0.33%	
	綠地用地	12603.89	14.48%	
	廣場兼停車場用地	5482.16	6.30%	
	廣場用地	3758.72	4.32%	
	道路用地	42354.53	48.66%	
總計		87035.75	100.00%	

註：實際應以地政機關分割測量登記面積為準。

2、土地所有權人負擔公共設施面積=共同負擔之公共設施用地及面積-抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

$$85477.14\text{m}^2 = 87035.75\text{m}^2 - 1558.61\text{m}^2。$$

3、公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned} & \frac{\text{公共設施用地負擔總面積}-\text{重劃前原有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\% \\ = & \frac{87035.75-1558.61}{235388.34-1558.61} \times 100\% \\ = & 36.56\% \end{aligned}$$

4、本重劃區內尚無重劃前政府已取得，並業經主管機關核准興建之兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等八種公共設施用地。

5、本重劃區內尚無非共同負擔之其他公共設施用地。

九、預估費用負擔

1、本重劃區工程費用、重劃費用及貸款利息金額如下表。

單位：新臺幣(元)

項目		金額	備註
工程費	公共設施工程(含假設工程、土木工程(含整地、道路及交通)、水利工程(含雨水、汙水)、景觀工程、機電照明工程等)	322,961,752	本重劃工程依宜蘭縣政府發包：『礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)休閒渡假區市地重劃公共工程委託設計技術服務』案設計，實際施作項目及金額以主管機關核定為準。
	管線工程(含電力、電信、自來水等管纜溝)	109,279,040	
	其他(含工程規劃設計、監造、工管、空污)等必要費用	90,093,286	
	小計	522,334,078	
重劃費用	地上物拆遷補償費	250,000,000	以理事會查定之數額為準。
	重劃業務費	158,445,000	
貸款利息		122,397,449	貸款期間5年，以年利率2.63%計算
合計		1,053,176,527	

2、費用負擔平均負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記面積地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{522334078 + 408445000 + 122397449}{56100 \times (235388.34 - 1558.61)} \times 100\%$$

$$= 8.03\%$$

- 3、本重劃區貸款利率係依據「五大銀行平均基準利率」估算。(如附件8)
- 4、本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺56100元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附參考資料物件資料1份(含交易日期、價格、交易型態及位置圖)。(如附件9)

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率=公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率=44.59%

註：實際以主管機關核定之計算負擔總計表為準。

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

- (一) 依平均地權條例第六十二條之一規定，應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限，本重劃區原有合法建物面積預估2263.13平方公尺，零星分布於各處，檢附合法建物或既成社區位置略圖1份(如附件10)，符合條例規定，應行拆遷補償。
- (二) 本重劃區無訂定減輕負擔原則。

十二、財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用：新臺幣1,053,176,527元整。
- (二) 財源籌措方式：前款所需費用依會員大會通過之重劃會章程辦理。
- (三) 償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

(四)現金流量分析

依據本重劃區作業辦理進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，如下表：

項目		合計	107年	108年	109年	110年	111年	112年
		萬元						
總 重 劃 費 用	工程費	52,233	0	10,447	15,670	15,670	5,223	5,223
	重劃費用	40,845	8,168	8,169	8,169	8,169	4,085	4,085
	小計	93,078	8,168	18,616	23,839	23,839	9,308	9,308
	貸款利息	12,240	1,428	2,448	2,448	2,448	2,448	1,020
	小計	12,240	1,428	2,448	2,448	2,448	2,448	1,020
收 入	收取差額地 價或抵費地 出售價款	105,318	0	0	0	0	0	105,318
	小計	105,318	0	0	0	0	0	105,318
	當期淨值		(9,596)	(21,064)	(26,287)	(26,287)	(11,756)	94,990

註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

(五)本重劃區預估取得抵費地面積18773.2平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺56100元，經試算後預估土地處分收入約105,318萬元，扣除重劃負擔總費用105,318萬元，預估財務平衡無盈餘、虧損，財務尚屬可行。

十三、預定重劃區工作進度表

本重劃區預定重劃工作進度表(如附件2)。自民國107年05月至112年05月止。

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

(如附件3)

十五、附件

附件 4、重劃區土地使用現況圖

附件 5、公有土地分布示意圖

附件 6、市地重劃座談會會議紀錄

附件 7、抵充土地分布示意圖

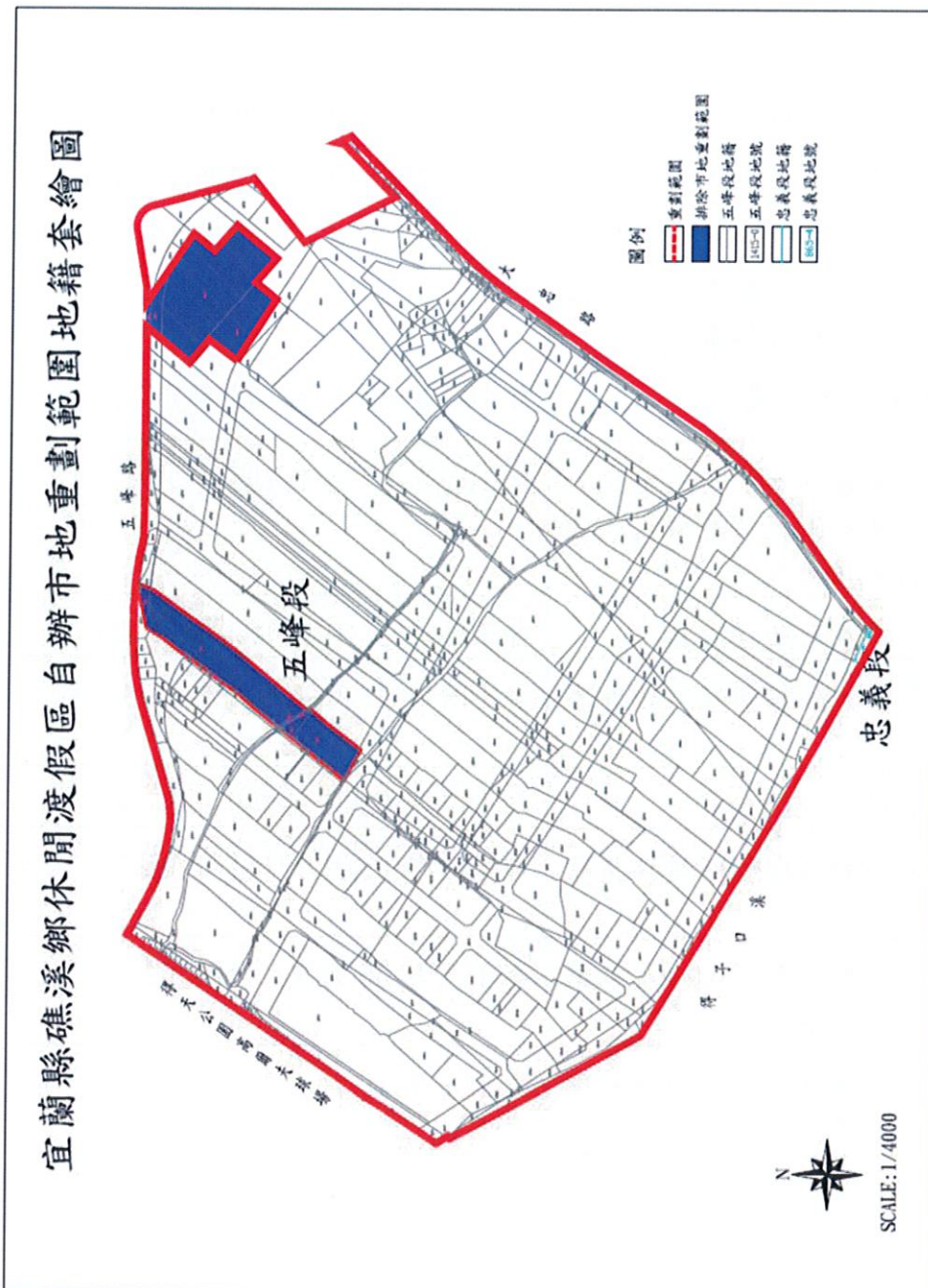
附件 8、五大銀行平均基準利率

附件 9、不動產交易實價查詢資料

附件 10、合法建物位置略圖

附件 11、重劃作業費編列標準表

附件 1、重劃範圍地籍套繪圖

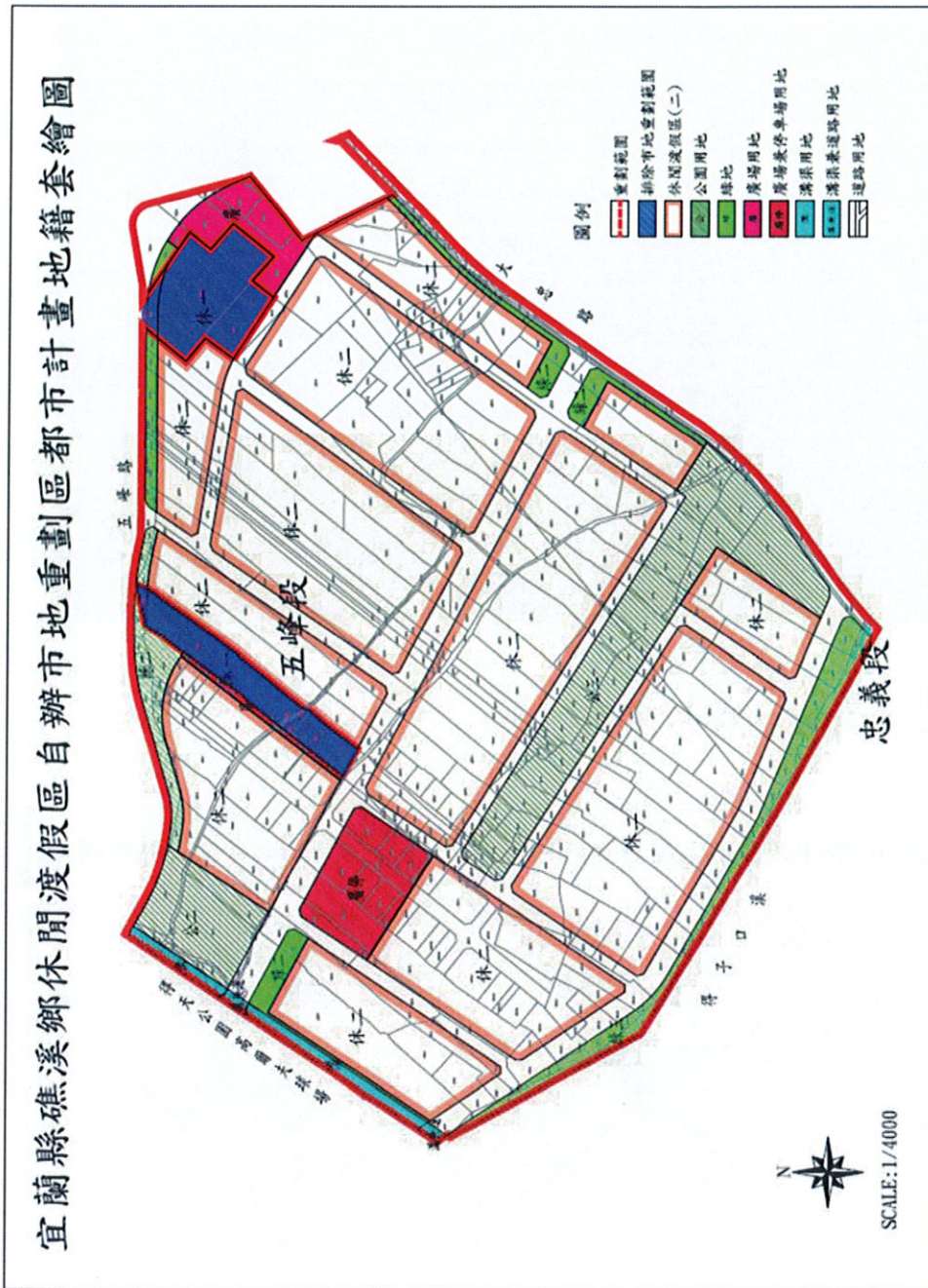


附件 2、重劃工作預定進度表

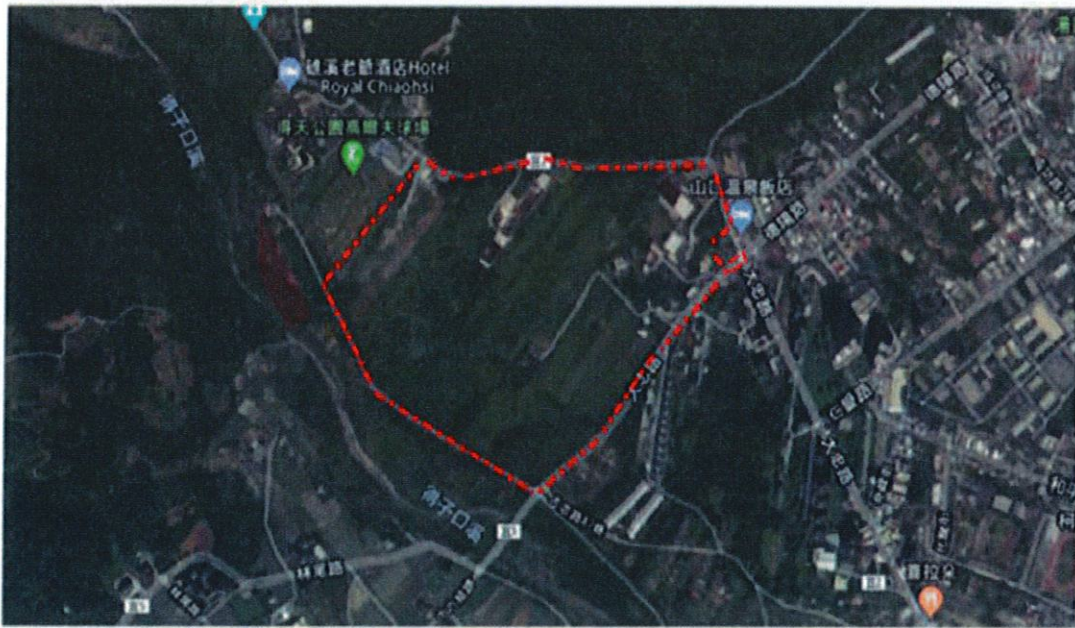
工作項目	預訂工作進度
(一) 重劃之發起及成立籌備會	自 107 年 05 月至 107 年 07 月
(二) 成立重劃會	自 107 年 08 月至 107 年 11 月
(三) 召開會員大會審議擬辦重劃範圍、徵求土地所有權人同意及審議重劃計畫書草案	自 107 年 12 月至 108 年 02 月
(四) 申請核定重劃範圍	自 108 年 03 月至 108 年 06 月
(五) 重劃計畫書草案申請核定及公告，並通知土地所有權人及已知之利害關係人。	自 108 年 07 月至 108 年 10 月
(六) 測量、調查及地價查估	自 108 年 11 月至 109 年 01 月
(七) 公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 109 年 01 月至 110 年 06 月
(八) 計算負擔及分配設計	自 109 年 02 月至 109 年 07 月
(九) 土地改良物或墳墓拆遷補償及工程施工	自 109 年 08 月至 111 年 05 月
(十) 公告、公開閱覽重劃分配結果及其異議之處理	自 111 年 06 月至 111 年 09 月
(十一) 申請地籍整理及土地權利變更登記等事項	自 111 年 10 月至 111 年 12 月
(十二) 辦理交接及清償	自 112 年 01 月至 112 年 02 月
(十三) 財務結算	自 112 年 03 月至 112 年 04 月
(十四) 撰寫重劃報告	自 112 年 04 月至 112 年 05 月
(十五) 報請解散重劃會	112 年 05 月

註：本表工作項目及預定工作進度，視重劃實際狀況調整。

附件 3、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



附件 4、重劃區土地使用現況圖



附件 5、公有土地分布示意圖



附件 6、市地重劃座談會會議紀錄

宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區(二)自辦市地重劃座談會

會議紀錄

時間：107 年 08 月 26 日(星期日)上午 09 時 00 分

地點：礁溪長榮鳳凰酒店

主席：黃庚宸(籌備會代表人)

出席人員：經統計出席人數 97 人(詳如簽到簿)。

簡報：略。

說明事項：

依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 9 條之 1 規定，籌備會經核准成立後，召開重劃會成立大會前，應舉辦座談會說明重劃意旨，並通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及函請直轄市或縣(市)主管機關列席。本籌備會特於今日辦理座談會，說明重劃意旨，並與土地所有權人意見交流，現場備有意見回饋單，希望透過此份回饋單瞭解您對本案之意見，不論是您的肯定鼓勵或是批評建議，以作為日後改善的方向。

土地所有權人建議：略(詳回饋單)。

結論：

(一)市地重劃之目的主要在於促進都市整體建設發展及提高土地利用，不僅政府可加速公共設施之建設，土地所有權人則透過重劃地籍重新整理，獲得公共設施完善且面臨道路可建築之土地，提高土地價值，帶動地方發展。另共有土地所有權人可依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第四款申請辦理單獨分配，各共有人藉辦理重劃之機會，協調分配為個別所有，可節省共有土地分割之費用，減少共有土地之情形，並促進共有土地之利用。

感謝各位土地所有權人支持及關心本案進行，未來本案有關重劃相關作業進度及資訊將公開給予土地所有權人了解，並歡迎共同監督。

座談會後若土地所有權人對重劃作業有疑問或建議，請將回饋單交給工作人員，或歡迎電洽(03)9887580 或蒞臨五峰路 17 號籌備會詢問。

九、散會： 10 時 20 分。

附件 7、抵充土地分布示意圖



附件 8、五大銀行平均基準利率

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

日期：107 年 11 月 22 日 單位：年息百分比率
一、「五大銀行平均存款利率」
一個月期：0.60 三個月期：0.64 六個月期：0.78 九個月期：0.89 一年期：1.04 二年期：1.05 三年期：1.07
二、「五大銀行平均基準利率」：2.63

附件 9、不動產交易實價查詢資料

2018/11/23 不動產交易實價查詢服務網

縣市區域 宜蘭縣 礁溪市區 房地(土地+建物) 房地(土地+建物)+單位 土地

交易資料

第 1-31 筆 頁次 ▲ 1 2 3 4 ▼ 排序： 總價 ▼ ▲ 坪

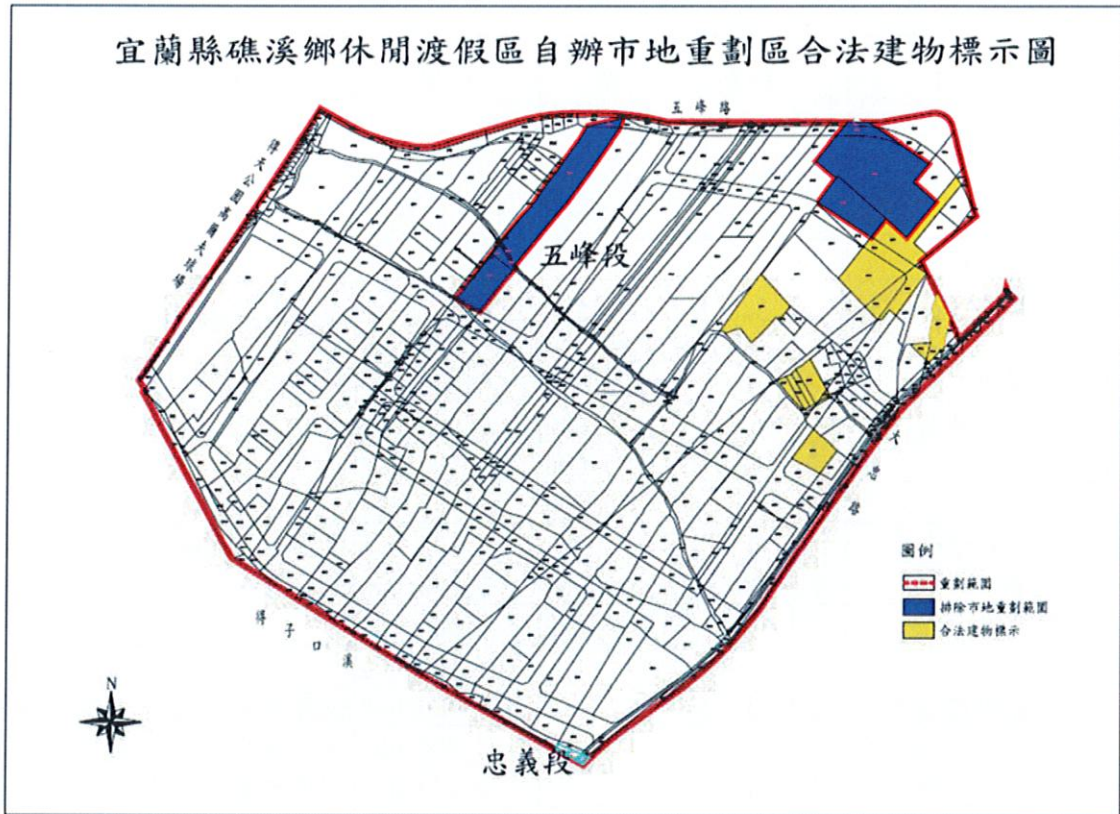
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(元/坪)	總面積(坪)	交易筆數	屋齡	樓高	樓層	房屋用途
五峰段1471-1500地號	107/9	1,577	19.3	81.76	1				土地
五峰段1531-1560地號	107/9	658	17	38.73	1				土地
五峰段1531-1560地號	107/9	658	17	38.74	1				土地
五峰段1621-1650地號	107/9	987	17	58.11	1				土地
五峰段1621-1650地號	107/9	1,317	17	77.49	1				土地
五峰段1621-1650地號	107/9	1,975	17	116.21	1				土地
五峰段1471-1500地號	107/9	1,657	20	82.89	1				土地
五峰段1651-1680地號	107/8	3,967	19	208.81	1				土地
五峰段1171-1200地號	107/8	75	32.3	2.32	1				土地
五峰段1621-1650地號	107/8	3,697	19	194.60	1				土地

交易標的： 土地 交易筆數： 土地：1筆 建物：0筆(戶) 單位：0個
 交易年月： 107年9月 土地區段位置： 五峰段1531-1560地號
 交易總價： 6,583,656 元
 交易單價： 170,007 (元/坪)
 土地移轉總面積： 38.73 坪

交易明細 區段土地移轉明細



附件 10、合法建物位置略圖



附件 11、重劃作業費編列標準表

項 目	單 位	數 量	單 價	複 價	備 註
一、人事費					
1. 技術員*4	月	72.5	80,000	23,200,000	
2. 技工*4	月	72.5	40,000	11,600,000	
小計				34,800,000	
二、業務費					
1. 郵電費	月	60	50,000	3,000,000	開發年期預估為5年。
2. 文具費用	式	1	2,400,000	2,400,000	
3. 加班、誤餐費	月	60	50,000	3,000,000	
4. 房租費	月	60	75,000	4,500,000	
5. 水電費	月	60	20,000	1,200,000	
6. 委辦重劃業務費	式	1		75,000,000	依重劃會章程第10條辦理
7. 旅運費	月	60	50,000	3,000,000	
8. 設備費	式	1	5,000,000	5,000,000	
小計				97,100,000	
三、地籍整理委外	式	1		15,000,000	依據獎勵土地所有權人辦理
四、重劃前後地價查估	式	1		2,000,000	理市地重劃辦法第14條規定得視實際需要雇用各種
五、土地改良物查估	式	1		2,000,000	專業人員辦理
小計				19,000,000	
六、稅賦	式	1		7,545,000	依總費用稅額5%計
合 計				158,445,000	

辦理面積在五公頃以下者，人事費每年以聘用技術員及技工一人為限，如超過五公頃以上，每增加一公頃增加20%。

附件：核可公文影本

- 一、 籌備會核准成立函
- 二、 抵充地認定文件
- 三、 重劃會核准成立函
- 四、 免實施環境影響評估證明文件
- 五、 水土保持計畫核准函
- 六、 重劃範圍未涉及文化資產保存法內所指之古蹟、考古遺址
及文化景觀函
- 七、 非屬已公告之地質敏感區暫免查詢函
- 八、 查無列管珍貴保護樹木證明文件

正 本

與正本相符

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：黃麗娟
電話：1999(外縣市請撥03-9251000分機1217)
電子郵件：janey@mail.e-land.gov.tw

262

宜蘭縣礁溪鄉玉石村11鄰公園路86巷5號一樓之十

受文者：黃庚宸 君

發文日期：中華民國107年7月27日

發文字號：府地開字第1070089328號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明五

主旨：臺端等人申請成立礁溪鄉休閒渡假區(二)自辦市地重劃區籌備會一案，請查照。

說明：

- 一、復代表人黃庚宸先生107年5月31日申請書。
- 二、按「自辦市地重劃，應由擬辦重劃範圍土地所有權人發起成立籌備會，並由發起人檢附擬辦重劃範圍圖及其於該範圍土地所有權狀影本，向直轄市或縣(市)主管機關申請核准成立籌備會；…前項發起成立籌備會，應以發起人人數逾擬辦重劃範圍土地所有權人總數十分之三，及其於該範圍所有土地面積合計逾該範圍土地總面積十分之三之同意行之。」為獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第8條所明定。代表人依上開規定檢送相關資料報府申請成立籌備會，經審查符合規定，茲以本通知函之發文日為籌備會核准成立之日。籌備會名稱定為「宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區(二)自辦市地重劃區籌備會」。籌備會成立後請確實依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第7條、第9條、第9-1條、第11條及「宜蘭縣土地所有權人申請自辦市地重劃審查作業要點」等相關規定辦理各階段作業。
- 三、本案依都市計畫規定，必要時亦得由私人依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法辦理，且無本府本(107)年7月18訂定發布「宜蘭縣土地所有權人申請自辦市地重劃審查作業要點」第2點第3項不予核准之情形，同意依平均地權條例第



裝

訂

線

58條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定自行辦理市地重劃，附帶條件內容如下：

- (一)原採平均地權條例第56條規定辦理，改以同條例第58條辦理執行部分，依內政部函釋本府107年7月10日府地開字第1070114131號函之指示內容辦理。
- (二)土地所有權人平均重劃負擔比率，屆時依申請核准實施市地重劃當時土地市價、重劃費用及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法相關規定以合議制方式審議。
- (三)倘有未依上開規定辦理者，本府依行政程序法第93條規定保留行政處分之廢止權，無論已申請核准成立之自辦市地重劃籌備會（重劃會）進行至哪一階段，皆予以廢止，籌備會（重劃會）所支出相關費用不予補償（助），籌備會（重劃會）不得異議。

四、抄獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第11條第5項及第6項條文規定：「…籌備會未於核准成立之日起六個月內申請核准成立重劃會者，直轄市或縣(市)主管機關得解散之。但不可歸責於籌備會之事由而遲誤之期間，應予扣除。籌備會因故未能於前項期限內申請核准成立重劃會者，得敘明理由向直轄市或縣(市)主管機關申請展期；展期之期間每次不得逾二個月，並以二次為限。」，請籌備會自行審酌掌握各階段工作辦理時程。

五、檢附「宜蘭縣土地所有權人申請自辦市地重劃審查作業要點」、「宜蘭縣自辦市地重劃地區管理維護建設自治條例」各1份。

正本：發起人黃庚宸先生等170人

副本：本府建設處、本府工務處、本府工商旅遊處、本府地政處

代理縣長 陳金德

正 本

與正本相符

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：黃麗娟
電話：1999(外縣請撥03-9251000分機1217)
電子郵件：janey@mail.e-land.gov.tw

262

宜蘭縣礁溪鄉五峰路17號

受文者：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區(二)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國107年9月25日

發文字號：府地開字第1070159382號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「變更礁溪都市計畫(休閒渡假區整體開發區)」案公有土地實際作道路、溝渠、河川使用會勘紀錄1份，請查照。

正本：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區(二)自辦市地重劃區籌備會
副本：宜蘭地政事務所、本府建設處、本府地政處

代理縣長 陳金德 請假
副縣長 余聯興 代行

地政處處長賴逸夫決行
本案依分層負責規定授權主管處長決行

宜蘭縣政府辦理變更礁溪都市計畫(休閒專用區整體開發區) 公有土地實際作道路、溝渠、河川使用會勘紀錄

壹：會勘緣由：依都市計畫指定重劃範圍內之公有土地依平均地權條例第60條規定實作道路、溝渠、河川使用者之勘定。

貳：時間：中華民國107年9月19日(星期三)上午10時

參：地點：礁溪鄉五峰段土地現場

肆：會勘單位及人員：(詳會勘簽到表) 記錄：黃麗娟

伍：會勘結論：

一、本重劃區範圍內財政部國有財產署、礁溪鄉公所及本府經管之公有土地經查勘結果如下：

(一)財政部國有財產署管有礁溪鄉五峰段1519、1528、1536、1536-1、1542-1、1544-1、1672-1地號等7筆土地現況為道路。

(二)礁溪鄉公所管有五峰段1501、1505、1529地號等3筆土地現況為道路。

(三)本府管有礁溪鄉五峰段1502、1506、1522地號等3筆土地現況為道路。

上開公有土地計13筆，經現況勘查實際作道路使用，依平均地權條例第60條及其施行細則第82條規定，應抵充區內共同負擔之公共設施用地。

(四)另財政部國有財產署管有重劃區範圍內五峰段1538、1538-1、1542、1544、1544-2、1555、1557、1562-1、1672地號等9筆土地，應參加重劃，並依相關法規辦理土地分配事宜。

二、本重劃區都市計畫樁位公告在案(公告期間自107年8月21日起至107年9月20日止)，上開22筆土地地號及面積，俟公告期滿後完成都市計畫逕為分割登記，以轄區地政事務所登記資料為準。

陸：散會：上午11時。

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：黃麗娟
電話：1999(外縣請撥03-9251000分機1217)
電子郵件：janey@mail.e-land.gov.tw

262
宜蘭縣礁溪鄉五峰路17號

受文者：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區(二)自辦市地重劃區籌備會

發文日期：中華民國107年11月9日
發文字號：府地開字第1070167219A號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴籌備會檢送礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會成立大會及第一次理事會紀錄、重劃會章程草案、會員及理事、監事名冊等相關資料，申請成立重劃會一案，准予核定，請查照。

說明：

- 一、復貴籌備會107年10月4日休(二)劃籌字第1071004039號函。
- 二、按「籌備會應於舉辦座談會後，通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及函請直轄市或縣(市)主管機關列席召開重劃會成立大會，審議重劃會章程草案，並互選代表組成理事會及監事會，分別負責執行業務。前項理事會應由理事七人以上組成，並由理事互選一人為理事長；監事名額不得逾理事名額三分之一。但重劃會會員人數為八人以下時，應由一人為監事，其餘會員均為理事。理事及監事個人於擬辦重劃範圍重劃前所有土地面積應達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積；都市計畫未規定者，應達該直轄市或縣(市)畸零地使用規則規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積。…籌備會於召開重劃會成立大會選任理事及監事後，應檢附重劃會章程草案、會員與理事、監事名冊、重劃會成立大會及理事會紀錄送請直轄市或縣(市)主管機關核准成立重劃會。…重劃會成立大會審議重劃會章程草案與選任理事及監事，準用第13條第1項、第2項

及第4項規定辦理」、「會員大會之召開，除依章程規定外，得經全體會員十分之一以上且其所有土地面積超過重劃區總面積十分之一以上連署，以書面記明提議事項及理由，請求理事會召開。」、「會員不能親自出席會員大會者，得以書面委託他人代理出席。但重劃範圍私有土地所有權人少於十人時，受託人僅得接受一人委託。…會員大會對於前項各款事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一之同意行之。但會員有下列情形之一者，其人數及所有土地面積不列入計算：(一)重劃前政府已取得之公共設施用地，且依規定原位置原面積分配或依法應抵充之土地。(二)自籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，其所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積；都市計畫未規定者，應達該直轄市或縣(市)畸零地使用規則規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積。」，分別為獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(以下稱獎勵辦法)第11條、第12條及第13條所明定。

- 三、查旨揭重劃區地籍統計資料及土地所有權人數自107年5月31日起至同年9月28日止為546人，截至籌備會成立重劃會於107年10月5日申請送件日止，續有買賣、贈與等異動情形，會員人數已增加為551人。是本案會員及其土地面積係以107年9月28日止之土地登記資料及地籍逕為分割登記資料為計算基準，全區土地所有權人(會員)人數為546人(公有計2人、私有544人)、土地登記面積為235411.97平方公尺。貴籌備會於107年10月1日召開重劃會成立大會，同時選任理事、監事並召開會議，審議重劃會章程草案，依獎勵辦法第13條第4項規定取得會員同意支持各項議題之決議。經檢視所送重劃會成立大會會議紀錄及簽到書面資料，會員親自出席40人，書面委託245人(其委託人數均未逾重劃範圍總數十分之一)，合計人數為285人及同意參與重劃範圍面積合計141920.50平方公尺，核符本重劃區實際應計入會員人數為542人，會員同意人數應有271人以上，及其所

有土地面積應達116921.61平方公尺之規定，應予核准，名稱定為「宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會」。請確實依獎勵辦法第12條、13條、第14條、第15條、第16條、第17條及「宜蘭縣土地所有權人申請自辦市地重劃審查作業要點」等相關規定辦理各階段作業，並依規定於貴會會址公告會員大會及理事會紀錄及通知相關土地所有權人。

- 四、另理事會執行重劃業務時，如需雇用各種專業人員或委託法人、學術團體辦理時，請依獎勵辦法第14條第3項規定將相關人員名冊送本府備查。
- 五、本案因都市計畫樁位之測定成果，經依地籍逕為分割登記後，其中五峰段1618-10及1625-2地號等2筆土地，非位屬重劃區範圍內，應予更正剔除。

正本：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區(二)自辦市地重劃區籌備會

副本：本府地政處

代理縣長 陳金德



宜蘭縣政府環境保護局 函

地址：268宜蘭縣五結鄉利工二路100號

承辦人：吳聰鈴

電話：1999(縣外請撥03-9907755分機153)

電子郵件：david@ilepb.gov.tw

262

宜蘭縣礁溪鄉五峰路31號

受文者：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦
市地重劃會

發文日期：中華民國107年12月4日

發文字號：環綜字第1070033291號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴會為辦理宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃，函請協助查明本區是否為應辦理環境影響評估或水土保持計畫及是否屬地質敏感區、有無列管之珍貴保護樹林、經指定或列管之古蹟、遺址或文化景觀一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴會107年11月28日休劃字第1071128007號函。

二、旨案市地重劃案應否實施環境影響評估，本局業以105年1月8日環綜字第1050000259號函復宜蘭縣政府地政處在案，函復內容如下：

(一)開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關所提計畫內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」適用之開發行為類別、規模，予以判認。

(二)現階段辦理礁溪都市計畫休閒渡假區市地重劃案，倘涉及上開認定標準開發行為類別，而須提送開發計畫(或涉及開發許可)者，始有環境影響評估法之適用。

三、查市地重劃非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定之開發行為，惟如說明二，倘有事業或社



區實質開發計畫時，則應依開發計畫內容予以判認應否環
評。

四、另旨稱是否應辦理水土保持計畫及是否屬地質敏感區、有無
列管之珍貴保護樹林、經指定或列管之古蹟、遺址或文化
景觀等，請洽該目的法規權責機關辦理。



正本：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會

副本：本局綜合計畫科

局長周錫福

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號
承辦人：陳健宏
電話：03-9251000分機1525
電子信箱：stanly512@mail.e-land.gov.tw

受文者：本府農業處

發文日期：中華民國106年11月3日
發文字號：府農保字第1060180588號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：所送「變更礁溪都市計畫（休閒渡假區整體開發區）市地重劃案水土保持計畫」案，業經審查完竣，符合水土保持技術規範規定，准予核定，另詳如說明事項，請查照。

說明：

- 一、依據本府106年9月6日府農保字第1060145873號函、審查委員簽認單及水土保持計畫審核監督辦法第7條規定辦理。
- 二、本水土保持計畫業經審查完竣，符合水土保持技術規範規定，准予核定。另如經目的事業主管機關核發開發許可時，則請續依下列事項辦理：
 - (一)應依森林法相關規定，辦理山坡地開發利用回饋金繳納（本案目前尚符免繳納回饋金情形）。
 - (二)應依水土保持計畫審核監督辦法第7條規定，辦理水土保持保證金之繳納（本案目前尚符免繳納保證金情形）、申領水土保持施工許可證與申報開工事宜。
 - (三)於申領施工許可證時，依水土保持計畫審核監督辦法第22、31條及水土保持技術規範第206條規定，檢附災害搶救措施規劃及該小組名冊。



裝



線

(四)本水土保持計畫案設計所完成之詳細計算及細部設計，雖經審查，但仍應依水土保持法第6條規定由承辦技師及協辦技師負責。

(五)本水土保持計畫如於開工前或施工中發現有因相關開發計畫調整與變更，致基地之整地區位、面積及水土保持設施數量等有所變更或發現地形、地質與實際工程設計不符時，則即應依水土保持計畫審核監督辦法第19條規定辦理水土保持計畫之變更。

三、本案如有水土保持計畫審核監督辦法第31條之1規定所列情形發生時，則原核定之水土保持計畫書失其效力，已核發水土保持施工許可證，一併失其效力。

正本：本府工務處

副本：山立工程顧問有限公司、本府地政處(含附件)、本府農業處

2017-12-03
文
11
共:49章

宜蘭縣政府文化局 函

地址：260宜蘭縣宜蘭市復興路2段101號

承辦人：李訓勤

電話：1999(縣外請撥03-9322440分機608)

電子郵件：lechan@mail.e-land.gov.tw

262

宜蘭縣礁溪鄉五峰路31號

受文者：宜蘭縣礁溪鄉休閒度假區自辦
市地重劃會

發文日期：中華民國107年12月4日

發文字號：宜文資字第1070009017號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：函詢礁溪鄉休閒度假區自辦市地重劃範圍有無列管之古蹟、
考古遺址或文化景觀一案，請查照。

說明：

- 一、復貴會107年12月3日休劃字第1071203010號函。
- 二、查詢結果，計畫範圍未涉及文化資產保存法內所指之古蹟、考古遺址及文化景觀。惟營建工程或開發行為進行中發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物或疑似考古遺址時，請依文化資產保存法第33條及第57條規定停止工程或開發行為之進行，並報請主管機關處理。

正本：宜蘭縣礁溪鄉休閒度假區自辦市地重劃會

副本：本局文化資產科

局長 宗隆全

檔 號：
保存年限：

經濟部中央地質調查所 函

地址：23568新北市中和區華新街109巷2
號

承辦人：梁嘉宏
電話：(02)29462793-250
電子信箱：chliang@mocacgs.gov.tw

受文者：宜蘭縣政府

發文日期：中華民國105年1月8日

發文字號：經地企字第10500000400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府函詢重劃案土地是否位屬已公告之地質敏感區範圍內一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府105年1月5日府地開字第1050001170號函。
- 二、查目前宜蘭縣已公告之地質敏感區（地下水補注地質敏感區(G0003宜蘭平原)及地質遺跡地質敏感區(H0010龜山島火山碎屑堆積層)）位於宜蘭縣員山鄉、三星鄉、冬山鄉、大同鄉及頭城鎮，依據經濟部103年9月9日經授地字第10320900810號函，除已公告地質敏感區分布之行政區應辦理查詢外，其餘地區暫免辦理查詢。
- 三、有關土地是否位屬已公告之地質敏感區範圍內，貴府可至「地質敏感區查詢系統」（網址：http://gis.mocacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/）查詢並下載列印結果，俾憑參考利用。
- 四、查「非都市土地開發審議作業規範」及「非都市土地變更編定執行要點」，土地開發案件如係依據上開相關規定申請查詢開發基地有無位於所列區域計畫規定之第一級環境敏感地區或第二級環境敏感地區者，地質敏感區之建議洽詢

機關為地質法之直轄市、縣(市)主管機關，即各地方政府。

五、全國地質敏感區將逐年分批公告，相關訊息可至本所全球資訊網(<http://www.moeacgs.gov.tw>)/地質法專區參閱與下載。

正本：宜蘭縣政府
副本：

正 本

與正本相符

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號

承辦人：蔡禎修

電話：1999(外縣請撥03-9255399分機36)

電子郵件：duke0515@mail.e-land.gov.tw

262

宜蘭縣礁溪鄉五峰路31號

受文者：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區
自辦市地重劃會

發文日期：中華民國107年12月5日

發文字號：府農樹字第1070203428號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為貴會辦理宜蘭縣礁溪都市計畫休閒渡假區自辦市地重劃，請本府協助查明該區是否有無列管珍貴保護樹林一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會107年12月3日休劃字第1071203009號函。
- 二、經查旨揭重劃範圍並無列管珍貴保護樹木。

正本：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會

副本：宜蘭縣樹藝景觀所

代理縣長 陳金德

農業處處長陳文進決行

本案依分層負責規定授權主管處長決行

宜蘭縣政府辦理「礁溪休閒渡假區自辦市地重劃區重劃 計畫書(草案)」聽證會會議紀錄(逐字稿)

壹、時間：108年12月28日(星期六)下午2時

貳、地點：礁溪鄉礁溪國民小學(宜蘭縣礁溪鄉礁溪路四段135號)

參、主持人：吳榮發 紀錄：黃麗娟

肆、出席土地所有權人及已知利害關係人，詳簽到簿

 出列席單位及人員：詳簽到簿

伍、案由：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會申請核准實施市地重劃，依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條、行政程序法第55條規定，舉辦聽證。

陸、聽證過程：

 主持人：大家好，我是今天的聽證會主持人，我就以聽證會主持人的身分宣布今天聽證會正式開始，首先我也代表宜蘭縣政府感謝大家蒞臨參加，在還沒有介紹貴賓正式開始之前，因為宜蘭縣政府有一個公文給你們，今天的會議原則上是用國語，但是我剛剛看到有滿多的鄉親年紀比較大，尤其有很多歐吉桑，可能你國語聽得比較不清楚，也可以是嗎？沒關係，因為我是考慮到其他人，雖然宜蘭縣政府是這樣規定要用國語發言，主要是紀錄的人比較好方便紀錄，但是因為我主持這個說明會、公聽會、聽證會也好，主持滿多場的，所以我

首先大部分都會請教各位鄉親，你們喜歡聽國語還是台語？或者說我們用雙聲帶的方式，可能我們這樣講大家的距離會比較近，第二個或是這樣用台語發音可能你們要聽的意思可能會比較精準一點，所以如果大家不介意的話，等一下也可以採這種方式來進行，再來是我先介紹今天的與會貴賓，我們就按照業務單位給我的名冊的順序，第一個礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會利○和先生、歐○榮先生、礁溪鄉公所技士劉建緯、建設處都市計畫科技士陳志明、建設處建築工程科楊政祥楊科長、再來水資處還沒來，交通處技士梅家華、秘書處科員林家暉、還有地政處處長楊崇明楊處長，現在貴賓大概也介紹完了。

再下來我自我介紹，我本人叫吳榮發，我是道道地地的礁溪人，我從小都在礁溪鄉長大，今天這個場地礁溪國小是我的母校，我國中讀礁溪國中，高中的時候讀宜蘭高中，大學的時候就到外縣市去讀書，所以整個從小一直到成人幾乎大部分都在礁溪鄉長大，所以今天能夠有榮幸來主持這樣的聽證會我感到非常榮幸，當然在我的職業生涯大部分都在公務機關，我大概前3年都在台灣省政府，然後到宜蘭縣政府，宜蘭縣政府服務我大概待了有2個單位，第一個是建設處，那時候我在水利科，也就是現在的水利資源處，再來大部分時間就待在地

政處，地政處我大概有擔任過重劃科的科長，重劃科主要辦理的業務大概就是農地重劃還有農村社區土地重劃，以我們礁溪鄉來講，鐵路下面大概有礁溪重劃區淇武蘭還有瑪璘等等重劃區，如果鐵路頂大概有最近的十六結、三民等等，農村社區土地重劃礁溪鄉我們辦了林美，可惜大概意願沒有很高，所以我大概經過的辦理農地重劃大概有這樣的經驗，同時我也擔任過區段徵收科的科長，也就是現在的土地開發科的科長，那時候主要辦的業務就是市地重劃跟區段徵收，也就是跟今天這個案有相關的關係，整個不管區段徵收科、土地開發科或者是市地重劃，或者是農地重劃，其實一個是都市開發，一個是非都市的土地開發，當然我擔任了這些科長之後也一段時間到羅東地政事務所擔任主任，在97年的時候我回來擔任地政處副處長，同時也擔任了代理處長也有一段時間，我在103年6月2日正式退休，各位也許會問說退休了怎麼還回來主持這樣的聽證會？我在這邊跟各位報告，因為聽證會的程序裡頭，行政程序法57條有這樣的規定，聽證會的主持人必須由機關首長也就是我們宜蘭縣的大家長林姿妙林縣長，她可能也是基於我剛剛自我介紹的那些經歷，所以她指定我來擔任今天的聽證會主持人，各位也許會問，聽證也好、說明會、公聽會

也好，為什麼不是地政處處長來擔任？我這邊跟各位報告，其實因為是自辦，所以宜蘭縣政府比較重視今天這樣的會，他們避免球員兼裁判這樣的情況發生，所以基於這樣的原因，所以由我來擔任，今天其實楊處長雖然沒有擔任主持人，他也親自來這邊聆聽大家的意見，再來就是說我既然擔任聽證會的主持人，其實行政程序法 62 條有規定聽證會的主持人應該負有一些責任，也就是我舉兩個比較重要的，就是以今天的會議進行來講，如果說今天的會議進行有所延宕，所謂延宕就是說，有民眾一直想要發言，當然按照我的這個權責，我是必須要做適當的處理，所謂適當的處理也就是說要制止發言，當然我在想應該不會有這樣的情況發生，再來就是說如果有阻擾今天聽證程序進行的時候，當然我會按照剛剛所講的行政執行法第 62 條規定，我會請他出去，這個是行政程序法賦予聽證主持人該有的權責，所以我剛才講，其實自辦市地重劃的今天礁溪休閒渡假區自辦市地重劃這個案，大概我看了相關都市計畫的資料，它從民國 93 年 2 月，這個 2 月就是變更礁溪都市計畫第四次通盤檢討，93 年 2 月是在聽取民眾意見的時候一直到今天 108 年 12 月 28 日大概經歷了 16 年左右，我想 16 年這麼長的時間從都市計畫階段，從縣政府以往的在公辦階段，

再接下來今天的民間自辦，我相信大家參與這樣的會議，雖然不是聽證會，但是有說明會，有所謂的會員大會，或是成立會員大會、座談會等等，我想今天這樣的案的內容，我相信各位鄉親應該對這個案的內容應該是滿了解的，所以我剛才會說應該也不是不了解，要阻擾這樣一個案的進行，我想是不會。再來我再補介紹一個貴賓，礁溪鄉休閒渡假區重劃會理事長黃庚宸黃理事長。接下來我大概簡單針對這個案為什麼要辦理聽證？其實我也看了一些法令，其實我是認為舉辦聽證會的法令，我個人的看法大概有四個法令存在。第一個法令大概是105年司法院大法官做了一個釋字739的解釋令，這個739的解釋令就是說，曾經有別的縣，有一個土地所有權人，他認為他的土地從來都沒有接獲通知說，我的土地被納到重劃範圍內，當然我們不去探究他的原因，依我的看法這個是不太可能發生，因為不管公辦或自辦，他在通知土地所有權人時一定按照土地登記謄本的地址，除非土地所有權人本身住所一直搬，搬到自己沒去地政事務所去改地址，產生政府也好、民間主辦單位也好，他通知你的時候，可能變成沒辦法通知到，沒辦法公示送達一些相關的程序。所以我剛講了一半就是說釋字739這個解釋令，因為這樣的一個緣故，所以他規定政府機關在辦理

市地重劃的時候必須要做兩件事情，也就是審定重劃範圍跟重劃計畫書的時候，他必須做合議制的審查，所謂合議制的審查就是說宜蘭縣政府有成立一個市地重劃委員會，未來大家的意見聽證紀錄會給那個決定准駁市地重劃的市地重劃委員會去做參酌。再來就是說除了這個之外，政府機關在核定市地重劃的時候他還要召開所謂的聽證，就像今天一樣。之前我剛提到的範圍，宜蘭縣政府已經做了，那時候已經有每一個土地所有權人都有給你們表達意見，意見也提到市地重劃委員會給委員去做參酌，這是舉辦聽證會即是第一個法源最重要的一個，就是因為大法官釋字 739 這個解釋之後，才會有後續下來一連串法令的修正，再來因為內政部接到大法官的釋字 739 的解釋之後，他有修訂了「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」，這個自辦市地重劃辦法就在 106 年 7 月 27 日修訂了 27 條的規定，這個 27 條的規定主要內容誠如剛才大法官的意思是一樣的，也就是說直轄縣市政府他收到民間申請市地重劃計畫書的時候也要邀請大家，也就是土地所有權人跟已知利害關係人來舉辦今天的聽證會，從這個法律的用詞來講，因為我們今天也邀請了很多貴賓，很多貴賓現在還沒來，我們也邀請了公所，還有在地的村長、代表，還有議員，雖然他們可能陸陸

續續等一下才會再來。我跟各位報告，從這個法律的規定來講，如果不是土地所有權人已知利害關係人，今天在這個會是不能夠發言的，我不曉得在座如果不是土地所有權人跟已知利害關係人，等一下發言我們是會制止的，因為這是法律所規定的。接下來我補介紹我們水利資源處技正林信宏林技正。接下來我剛有提到聽證會的法律依據有四種，剛剛講的有兩個，再來一個就是宜蘭縣政府為了要因應獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法跟大法官那個釋字 739 那個解釋函令，所以他們有訂了一個宜蘭縣土地所有權人申請自辦市地重劃審查作業要點，這個作業要點裡頭第 9 點規定的就是說受理自辦市地重劃的時候他必須要做舉辦聽證會，就像今天一樣。再來就是聯合初審，聯合初審就是我的兩側大概縣府的各單位代表，他今天好了時候回去會做一個聯合初審，初審好了之後才會交給最後決定市地重劃，就是要不要准的那個市地重劃委員會做一個准駁，這是法令大概有這三個，其中還有一個法令就是行政程序法，行政程序法主要是規定聽證會的流程等等，應該要注意怎麼樣，我剛也提到聽證會主持人怎麼樣的職掌，那個都在行政程序法有所規定，接下來我想舉辦聽證會當然會有它所要的重點到底在哪裡。其實今天的重點我們大概只有兩個目的，第一

個目的除了主辦機關地政處這邊會講這個程序之外，重劃會代表他會講重劃計畫書的內容跟要旨，等一下大概重劃會代表會講，再來就是拜聽我們土地所有權人跟已知利害關係人你們的一些意見，也因為等一下你們會有發言的一些意見，所以行政程序法大概第 60 條有規定，聽證會的主持人他會指定機關跟單位來做回應，當然等一下各位的意見我會看你們的意見到底屬於哪一個單位要發言的，我就按照這個分類會指定，會指定比如指定重劃會、指定地政處、指定水資處或是我們建設處等等，這個等一下我會按照各位的意見再做這樣的裁示。再來聽證所有的會，尤其像今天我們的聽證其實是算一個嚴謹的，他有一個目的，主要的目的按照相關法令的規定，他是要蒐集大家的意見，所謂蒐集大家的意見就是最後我剛講的，如果你們這些意見蒐集好了要呈給決定機關，宜蘭縣的市地重劃委員會去做參酌去看，到底你們的意見縣政府處理的狀態是怎麼樣，來做為准駁的依據，這是所謂的聽證主要的目的，是在蒐集式所謂的形式，所以他不是一種審判式的聽證，所謂審判式的聽證，可能等一下各位鄉親可能也會提說，麻煩請主席我剛剛所講的請縣政府一定要照這麼辦，請重劃會一定要照這麼辦，其實聽證相關的法令規定他不是審判式的聽

證，他是蒐集式的聽證，所以各位要明瞭，等一下如果各位有意見，其實今天以我聽證會主持人的職掌是沒有這樣的一個權力，所以我在這邊先跟各位鄉親做一個報告，最後我剛也提到從我的背景來講，其實我對市地重劃接觸的算多，其實我們礁溪也辦過滿多的市地重劃，包含溫泉溝地區，就在我老家附近那裡，也是市地重劃，那裡滿熱鬧的，最近才辦了溫泉節，那個地方是當時我在擔任科長的時候，我們楊處長那時候也有參與市地重劃。再來就是現在有一個滿有名的大飯店，健康休閒專用區長榮大飯店，那個地方是民間自辦的，再來轉運站那個地方也是縣政府剛剛辦完沒多久的一個市地重劃。以礁溪來講民間跟縣政府就辦理了大概有三區，當然還有其他鄉鎮的，所以我藉著今天這個機會，我分享一下，我是認為市地重劃其實只要達到三個目的，第一個目的就是說原來他缺少公共設施用地，我們知道礁溪自辦市地重劃區大概 23 公頃多，他幾乎公共設施都沒有，我看裡頭還有一些住宅，包含裡頭有山內礦泉水，包含有一些住宅，他們要進去的路大概都滿小的，還要鋪柏油，再過來大概也沒有一些公設，包含新闢完整的公共設施用地，包含公園用地，以及未來這一區還有所謂的淨化池等等，所以市地重劃就是要解決沒有公共設施用地的地方去

把它新闢了一些公共設施用地。再來第二個目的，它大概就是要解決產權的問題，我想我們鄉親可能有的你們自己的土地大概久沒繼承或是久沒處理，大概土地所有權人俗稱說像肉粽掛起來一串，所以土地所有權人會相當的多，據我所知大概大忠路，我們大忠路山腳觀光道路那個地方大概有滿多的私有土地所有權人的權屬大概滿複雜的。其實市地重劃就透過重劃的手段就可以克服這個，但是有一些先決條件，法律是有規定，法律所規定就是說你們要同意，然後跟我們政府也好，這區是自辦的，要跟重劃會申請拆單，你們同意才有分配，就可以解決這樣的產權比較複雜這樣的一個問題。再來第三個手段，各位你們自己的土地地籍圖裡頭，有的形狀的確都不好，都長條形的，甚至說那種形狀比較奇怪的，市地重劃之後，每一塊基地它都會面臨農路、面臨道路，這個道路就比較完整，因為有道路的切割，所以你們未來分配的土地就會比較方正一點，我是講方正是一個比喻，當然要看那個區塊的坵型的條件，所以整個完成之後，其實政府就無償取得所謂的公共設施用地，再來以民眾來講，你們產權就比較清楚，你們就可以馬上做處分，你們處分大概會產生所謂的一些土地增值稅等等那些稅金出來，政府也是可以課徵，以這個整個休閒渡假區這一區

的周遭環境來講，因為有整理過了。我們知道這一區的區位大概是從五峰旗風景特定區那個地方下來，老爺再來未來的遠雄，再來就是我們這一區，再來就是山腳觀光道路，山腳觀光道路其實我們宜蘭縣政府在12月24日已經十六結重劃區有預留路廊，現在也已經開工了，所以未來整個這區如果完成的時候，其實對土地所有權人、對政府或是周遭的社會的一些條件是會都好，所以之前我常講它是一個三贏的政策，所以對土地所有權人、對政府、對所有環境都是很好的，大概以上我是針對今天舉辦聽證會除了自我介紹之外，它的主要法源，今天要講的重點還有目的還有跟大家分享市地重劃到底精神在哪裡，以上我大概做簡單的說明。接下來我們就進入下一個議程，下一個議程裡頭按照宜蘭縣政府表列的議程是主管機關報告，主管機關要報告聽證的程序、發言的時間及注意事項，這個時間我就請宜蘭縣政府的土地開發科許進星許科長來跟大家做報告，等一下大概進行的程序內容裡頭許科長大概會做報告，就請許科長做報告，以上。

司儀：主管機關報告。

地政處土地開發科科長許進星：鄉親大家好，我是地政處土地開發科科長，我叫許進星，今天來跟大家說明聽證的流程跟重要的一些

注意事項，我的簡報大綱大概會就聽證的必要性，還有我們聽證會議的議程、聽證會議的注意事項，還有聽證會議紀錄到最後核准所謂市地重劃的執行做說明。聽證的必要性，依照司法院函釋 739 號解釋意旨，主管機關應以合議制方式審議擬辦重劃範圍及重劃計畫書，並於核定前要給土地所有權人跟已知利害關係人陳述意見的一個機會，及舉行公開聽證。另外一個法令是依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條的一個規定，直轄市或縣市政府主管機關受理核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案通知土地所有權人及已知利害關係人舉辦聽證，這是大概我們今天的流程，剛才主持人已經大概有說明聽證的程序，現在由主管機關大概做報告，另外接下來我們後續會有重劃會去說明整個計畫內容的要旨，這個程序的部分大概請我們鄉親做參閱一下，我在後面程序的部分再繼續做說明，當事人、利害關係人陳述意見，在開會前要事先提出書面的申請，出席陳述意見者，及於會議開始前，應該現場登記陳述意見，發言的順序會依照登記發言順序，還有陳述意見的時間大概是每人 3 分鐘並以 1 次為限，發言時間 2 分鐘時會按 2 個短鈴，3 分鐘的時間到的時候會按 1 個長鈴，過號的處理方式，唱名 3 次未到場視為過號，於其他人陳述意見後才

可以補行發言，另外當事人、利害關係人發問及其他出列席人員回應，另外發言的順序要經主持人的同意，發言的時間一樣每人3分鐘並以2次為限，回應時間每人3分鐘並以2次為限，發言時間2分鐘時按2短鈴，3分鐘時間到按1長鈴停止發言，超過時間應停止發言，未停止者後續的發言不列入本次的會議紀錄，惟該書面意見仍會提交本縣的市地重劃委員會去審議，在這聽證會議注意事項做說明，

一、本次的聽證係由當事人及利害關係人或其代表人於會議中陳述意見，提出證據及發問，重劃會代表、證人、鑑定人或相關人經主持人同意得發言或發問，非符合以上資格者不得發言。二、聽證報到時出席陳述意見者及其他出列席人員，應出示身分證明文件正本供主辦機關核對。三、開會前依限事先提出書面出席陳述意見者，發言時間以3分鐘並以1次為限，於現場表示有發言意願者，應於會議開始前現場登記，並列入第二輪的發言，發言時間以3分鐘並以1次為限。四、依限事先提出書面或現場登記陳述意見者及其他出列席人員，發問及該回應時間各以3分鐘並以1次為限，倘發問後欲再發問或再回應時，得經聽證主持人同意後，再發問或再回應1次，並以3分鐘為限。五、陳述意見、發問或回應時間剩1分鐘按2短鈴，時間屆滿時按1長

鈴，超過時間應停止發言，未停止發言，後續發言不列入本次的會議紀錄，惟仍可依本注意事項第六點辦理。六、開會前未依限事先提出書面及現場登記發言者，會議開始後原則禁止發言，應改以書面提出，並不列入本次的會議紀錄，惟該書面意見仍提交本縣市重劃委員會審議。七、出席陳述意見者或其他出列席人員發言或發問內容應以聽證爭點為範疇，不得為人身攻擊，若有偏題或與主題無關之發言，主持人可以立即制止或限制發言。八、出席陳述意見者及其他出列席人員或參與會員人員有違反法令或本注意事項或妨礙正式聽證程序之發言或行為，或經主持人指示停止發言而仍繼續發言，致程序延滯者，主持人得請其立即離開會場。九、如因發生不可抗力之因素或人為因素影響議事進行之情形，主持人得中止聽證會議程序。十、本次聽證會議採全程錄音、錄影，聽證紀錄完成後會公開於本府地政處網站供公開閱覽，並由主持人指定日期、場所供發言代表及其他出列席人員有陳述意見(含發問及回應)者閱覽，並請其簽名或蓋章，發言代表及其他出列席人員拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，將記明其事由。十一、新聞媒體記者得於記者席旁聽，並於指定區域錄音、錄影或照相，聽證會議開始前或結束後得從事採訪，惟須於會

議開始前 10 分鐘內完成器材架設，聽證程序中不得從事採訪。十二、聽證程序進行中，出席者應遵守下列事項：(一)禁止吸菸、嚼食檳榔或飲食，並將行動電話關閉或靜音。(二)他人發言時不得干擾或提出質疑。(三)禁止將標語、海報、各類布條、旗幟、棍棒、擴音設備等物品，攜入會場及會議所在辦公聽舍區域。(四)不得大聲喧嘩、鼓譟、擅自前往非指定地區活動。十三、本次聽證以國語為主，使用其他國語言者，應自備翻譯人員。十四、本注意事項內容得依需要隨時更動增刪。再來肆、聽證會議紀錄，本次聽證會議採全程錄音、錄影，聽證紀錄完成後公開於本府地政處網站供公開閱覽，並由主持人指定日期、場所供發言代表及其他出席人員有陳述意見者(含發問及回應者)閱覽，並請其簽名或蓋章，發言代表及其他出席人員拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，將記明事由。聽證會議紀錄將併同相關文件提請本縣市地重劃委員會審議。會後提出意見之處理，會後提出意見者，將不納入聽證會議紀錄，惟仍提交本縣市地重劃委員會做審議。再來第伍、申請核准實施市地重劃，我們今天大概是舉開聽證，聽證完之後我們會舉開聯合初審會議，再來會提請本縣市地重劃委員會做審議，之後會將整個案子簽報縣長核示，如果不予核准的

話，我們會敘明理由去做駁回，另外核准的部分我們會將相關的文件送達土地所有權人及利害關係人，大概是 1 重劃計畫書、2 聽證會議紀錄、3 是市地重劃委員會會議紀錄，這個部分 1 到 3 的文件也會在機關公告欄及網站去做公告，我的簡報到此結束。

司議：謝謝許科長的簡報。

主持人：謝謝許科長的簡報，我想剛剛許科長的簡報大概之前都有寄給在座的土地所有權人，其實大家可以看他主要講的重點都是在這張附件二，如果各位有帶公文來的話，我在這邊再重複抓幾個重點提醒各位，第一個是今天的發言其實我們分成兩輪，第一輪就是在 12 月 19 日有提出面意見給宜蘭縣政府，那個是屬於第一輪的發言，第二輪的發言就是剛剛進來的時候我們工作人員大概都有詢問各位你要不要發言？如果要發言會引導到我的右側角落那個地方去登記發言，目前我掌握的資料現場登記發言大概有三位，之前 12 月 19 日寄給宜蘭縣政府大概有 23 位，這個等一下我會安排第一輪跟第二輪來做發言，大體上第一輪也好、第二輪也好，發言的時間都以 3 分鐘為限，這是第一個。第二個就是說，如果說有登記發言的人，包含 12 月 19 日跟現場登記發言，如果你認為第一輪發言好了之後認為我還有

一些沒有講到的還要再發言，那個也沒關係，我等一下會看時間再做屬於重複一次的發言，這個時間也一樣是3分鐘，再來就是說各位鄉親可能會感覺我今天12月19日沒有提出來，剛剛我也沒有登記，我想要發言那怎麼辦？你們的權益會不會受損？其實在給各位的附件二裡頭第六點就講得很清楚，也就是說你等一下如果說因為你沒有登記你不能發言，所以你向工作人員拿一個書面，用書面方式去表達你的意見，到時候這些資料宜蘭縣政府一樣會彙整另外的一個紀錄，不是聽證的紀錄，因為這個不能納入聽證紀錄，另外的紀錄會呈給宜蘭縣市地重劃委員會去審查時一併做參考，所以各位的權益還是會有所保障的，最後就是說今天各位可以看，因為我們今天有錄影跟錄音，所以整個的聽證結果，剛剛許科長也提到我們未來會公佈在地政處的網站跟土地開發科，等一下結語的時候我大概會指定時間、地點，如果說確定指定的那個時間點，請各位鄉親有發言的你就去看，到底所寫的跟你所說的到底有沒有不一樣，如果你沒有去縣政府確認你的內容，按照附件二的第十點這裡有寫將記明其事由，也就是說他大概會說明說你沒有來做確認或是怎麼樣等等這樣的字眼，剛剛許科長所講的我認為比較重要的重點，在這邊重複跟各位鄉親做一個報告。再來

我們就進行下一個程序是重劃會說明重劃計畫書的內容跟要旨，我們就請重劃會代表來做報告，因為這個計畫書已經拿給各位有一段時間了，大概1個多月，所以他等一下報告，我看資料裡頭他用摘要的方式來跟大家做說明，等一下大家再聆聽，以上。

司儀：請礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會代表利○和先生上台說明。

重劃會代表利○和：主席、各位長官、先進、各位鄉親大家好，我是宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會代表，我叫利○和，針對重劃計畫書內容做以下的報告，今天報告的大綱包括辦理的法令依據、重劃地區及其範圍、辦理重劃原因及預期效益、重劃地區同意重劃情形、重劃區抵充土地、預估重劃平均負擔、預定重劃工作進度及財務計畫。本案依據101年12月12日發布實施主要計畫：變更礁溪都市計畫(第四次通盤檢討)書第二階段(變更綜理案編號第六案)、以及106年12月20日公告實施細部計畫：變更礁溪都市計畫(休閒渡假區整體開發區)案以及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法來辦理重劃。本重劃計畫書草案業經本會第一次會員大會審議，二分之一以上人數及面積通過。本重劃區位於礁溪都市計畫西側，範圍西北至得天公園

高爾夫球場為界、東北至五峰路為界、東南至大忠路17號道路中心線為界、西南至得子口溪為界，總面積約23.54公頃。當時考量北宜高速公路的影響衝擊，將原工業區及部分農業區變更為休閒渡假區，宜蘭縣政府為確保休閒渡假區公共設施服務品質，並解決台2庚延伸線修正路線、市地重劃區內道路無法連接至大忠路現況道路及區內排水等問題，是為本計畫辦理原因及特殊的緣起。未來本重劃經地籍整理，簡化共有，提高利用，打造休閒渡假之小城市，預期可取得公共設施約8.7公頃，提供休閒建築土地約14.84公頃，預期開發完成後土地由平均每平方公尺2萬6,024元上漲至每平方公尺5萬6,100元，增值幅度約2.15倍。在重劃同意情形部分，本重劃區從籌備開辦，私有土地所有權人人數552人、面積232,076.56平方公尺，至108年11月26日止，異動為512人，扣除依法不計入人數3人、面積1.71平方公尺，依法計入總人數509人、面積232,074.85平方公尺，經過我們區內土地所有權人大力支持，本案同意人數達308人，佔總人數百分之60.51，面積達149,047.75平方公尺，佔總面積百分之64.22。依據平均地權條例第60條，重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，經宜蘭縣政府107年9月19日會勘結果，面積共約計

1,558.61 平方公尺，依法得辦理抵充區內公共設施負擔比例，以減輕負擔。經扣除抵充地負擔以後，本重劃區公共設施平均負擔比例約為百分之 36.56，費用平均負擔比例約百分之 8.03，合計重劃總平均負擔比例約百分之 44.59，未來實際負擔仍以主管關機關實際核定為準。本案自 107 年 5 月申請發起籌備，依規定召開座談會說明重劃意旨、成立重劃會並召開會員大會審議擬辦重劃範圍及重劃計畫書草案通過，至今申請核准實施市地重劃。本案工作預計於重劃計畫書公告確定後，辦理測量、調查及地價查估、預計於 109 年至 111 年辦理地上物拆遷補償、工程發包施工、定期申請查核、驗收及接管、重劃前後地價評定、公告土地禁止移轉及禁建等事項、分配設計及計算負擔、分配結果公告及異議處理、地籍整理及土地權利變更事項，預計於 112 年辦理土地交接清償及核發費用負擔證明書、抵費地處分、財務結算、撰寫重劃報告及報請解散重劃會，完成重劃。最後在財務部分，本案重劃總費用約 10 億 5 千萬元，所需費用依會員大會通過，由特定出資者籌措預先墊付且自負盈虧來辦理，並由土地所有權人以重劃區內未建築土地折價抵付或繳納差額地價來償還。以上為重劃計畫書內容要旨做一個報告。未來對本案如有任何的寶貴意見，也歡迎各位鄉親隨

時逕洽我們重劃會，會有專業人員來作最詳細的解說，以上報告。

主持人：謝謝重劃會利○和先生，其實剛剛重劃會代表他所陳述我們的市地重劃計畫書的內容，其實我看了一下大概跟各位比較關心的大概有三個重點，第一個重點這個重劃區同意的人跟面積都有超過60%，這個依我的經驗，其實我退休之後參加了滿多縣市的公辦也好，我也都會問他們自辦的一些狀況，其實比例這樣子來講算是高，這個也符合平均地權條例第60條的規定，其實別的縣他們比例也差不多都達到一般的門檻而已。再來第二個重點就是說負擔的問題，我看簡報裡頭總負擔是44.59，公設負擔是36.56，費用負擔是8.03。其實宜蘭縣政府都市計畫有規定，自辦市地重劃至少要達到30%，這個已經有達到那個要件，這個負擔其實法令規定就是不能超過45%，超過的話要土地所有權人原地過半的同意，其實我剛有提到我參加別的縣的時候我也問了，沒有記錯的話雲林有達到50幾%，當然他們要土地所有權人的同意，我只是說跟別的縣跟我們這區做大概的比較。再來是整個的進度，進度按照計畫書表列的行程，112年會完成，看起來很久，但是時間也滿快的。我舉一個例子，其實我在宜蘭縣政府的時候這個案我就有參與了，一直到我退休，退休又受聘為聽證會的

主持人，所以這種東西有時候時間過得真的很快，112年明年就109了，大概也2、3年，其實整個重劃的期程它工程的施工，至少都要有1、2年的期程，因為畢竟面積有23點多公頃，裡頭要施設的公共設施也滿多的，包含管線，包含自來水，包含還有一些所謂道路等等設施那一些，當然鄉親可能會比較關心的進度，我看等一下鄉親會有意見，等一下我們再來說明，接下來可不可以 show 我們這張的表列行程，等一下就按照這張表列行程來操作。接下來我們的行程是當事人及利害關係人陳述意見，這個是在12月19日有提出書面意見的人才可以在這個第一輪裡頭做發言，我手上的資料大概有23個人提出來，其中有2個人他是沒有提供書面意見也不出席，所以這個我們就不安排，有21個人都是提供書面意見，但是都標註不發言，不發言按照我們的議程表的項次7，我們等一下就會請司儀幫我們逐一按照他們登記的順序宣讀他們的內容，等一下司儀在宣佈的時候先姓名，然後再書面意見的內容，這樣紀錄也比較好方便紀錄，接下來請司儀針對提出書面意見需要縣政府朗讀的部分就逐一朗讀，以上。

司儀：現在宣讀未出席者的書面意見，首先是1號李○祥先生的書面意見：小地主的期望請貴府儘快辦理重劃作業，不要一拖再拖，

不勝感激。接下來是 2 號陳○榜先生的書面意見：範圍趴數都講很多
次了，為什麼到現在才辦什麼公聽會，順序顛倒了吧，會員大會上次
都通過了，一樣的事情一直說浪費時間。再來是 3 號郭○敬先生的書
面意見：相信自辦重劃的品質，請縣府審核速度快一點，看來都是慢
在縣政府，我們地主的權益時間都是成本，拖這麼多年人民的聲音都
沒在聽，都是小團體在反對，沒發言反對就是同意，大多數都同意，
不要只聽小聲音。接著是 4 號郭○瑜女士的書面意見：重劃已經辦了
這麼多年，主要是縣府的工作效率有夠慢，跟原本的計畫進度都拖
延，請檢討縣府重劃審核的進度太慢這件事。第 5 號郭○萱女士的書
面意見：我很樂見自辦重劃，也期待很久了，但是能不能速度加快，
讓我們趕快看到成果，看到礁溪更繁榮，人民有錢賺。第 6 號吳○珠
女士的書面意見：重劃說要辦這麼久了，好不容易現在有再辦下去，
宜蘭縣政府要幫忙我們地主，任何一環節都不要拖到時間，順利辦
理，拜託。第 7 號林○倫先生的書面意見：支持自辦重劃，重劃公司
小姐都跟我們解說的很詳細，服務很好，交給他們我們很放心。第 8
號范○琴女士的書面意見：請加快辦理，以照顧平民百姓。第 9 號李
○任先生的書面意見是：這個案拖太久了，請加快辦理以彰顯行政效

率。第10號李○琦先生的書面意見：請縣府協助儘快完成。11號李○亦女士的書面意見是：儘速辦理。12號陳○○邨女士的書面意見：拖太久，請儘快辦理。13號張○惠女士的書面意見：這次的重劃計畫書草案是經過我們會員大會會員投票通過的，希望大家要尊重我們會員的意見，我們這次的障礙比別人多，又有少部分的人串聯反對，時間拖得比別人久，我們大家本來就是挺重劃的，但是拖了太久的時間，我們地主只是希望早一天拿到權狀，讓我們趕快拿到土地可以蓋房子住，希望長官能夠有同理心，協助重劃區早日完成。14號蔡○惠女士的書面意見：今天看了這個重劃計畫書草案裡面，目前本區應該是進行到工作項目(五)重劃計畫書草案申請核定的階段，預定工作進度是108年7月至108年10月，現在已經是12月了，進度嚴重落後，只希望這個速度上能夠加快，不要一直拖下去，請長官能督促相關單位，能夠讓進度在預定時間內提早完成，讓我們的權狀能夠早點取得。15號陳○松先生的書面意見是：縣府趕快辦理。16號張○御先生的書面意見：請快速進行。17號陳○蓁女士的書面意見：敬請儘速辦理。18號吳○雯女士的書面意見是：請儘快辦理。19號陳○芳先生的書面意見：儘快辦理。20號黃○惠女士的書面意見：我們只有一個意

見就是要求你們速速辦理，聽證會辦完後，重劃委員你們趕緊開，趕緊完成重劃，讓我們儘快拿到土地能夠在此安居。21號陳○旻女士的書面意見：請縣政府趕快辦理。以上是21位未出席者的書面意見。

主持人：謝謝司儀的朗讀，接下來我們要進行簡報上面項次8，詢問證人、鑑定人或相關人員，因為這個是規定在12月19日之前要提出來的，目前宜蘭縣政府是沒有接獲這樣的登記，所以這項我們就不處理，再來第9項也就是相關人員的答覆，就剛剛土地所有權人這21項的意見，其實有滿多的雷同，我給他歸類了大概有兩種要處理，第一個就是說宜蘭縣政府在審定市地重劃計畫書草案，民眾希望能夠快一點，再來就是民眾是同意重劃，希望趕快拿到土地可以蓋房子，這個牽涉到重劃會未來市地重劃計畫書縣政府審定之後，同意了之後，後續他們要執行，怎麼樣去追趕他們符合市地重劃計畫書表列的那個期程，因為剛剛我看也有很多的鄉親說時間就是金錢，所以他們希望趕快拿到土地，所以我就分成兩部分，等一下針對審定重劃計畫書草案速度的部分，就請縣政府許科長來做答覆，重劃後續執行的進度的部分就請重劃會做一個說明，現在先請許科長做說明。

地政處土地開發科科長許進星：各位鄉親大家好，因為我們現在

獎勵自辦重劃的部分，大概法條的部分歸類得比較多，就是說我們剛才講的為了確保大家的權利，所以在獎勵辦法的部分他有去規範，就是說像市地重劃計畫書草案的部分，由送到縣政府之後，要再通知我們土地所有權人跟已知的利害關係人，讓大家去陳述意見，所以這個都有相關的法定時間，所以後續的部分在聽證完成後，我們大概就會接續辦理所謂的初審的聯合會議，另外就會把整個審查成果會送到我們市地重劃委員會小組去做討論，最後會簽核給縣長，如果核准的話當然我們會儘速把相關資料再寄給大家，讓重劃會可以接續辦理整個重劃的作業期程，以上的說明。

主持人：謝謝許科長的說明，其實許科長講得有一個重點，我針對我的經驗再提供給各位參考。其實我剛一開始的時候有提到說聽證會的主持人必須由縣長來做指定，當然縣政府聽證會主持人他收到民間自辦市地重劃會的時候，他就第一個開始要內部審查，內部審查不是機關相關單位審查，而是由地政處本身要去做審查，這個審查要花一段時間，因為包含他們的計畫書，包含同意的人、地，那些核對等等，我們這區我記得剛才說好像是500多個，這500多個其實要核對，還要到地政系統去download下來去核對，到底人、你所送的這個

人對不對？印鑑證明到底符不符合法律的規定？這個要有審查的一段時間，再來就是說通過了可以開聽證會，宜蘭縣政府我剛講的還要簽給縣長核定所謂的聽證會的主持人到底要誰來主持？再來好了之後，寄給各位的是很厚，裡頭還要研議所謂聽證的程序怎麼做、內容要怎麼樣去做一個進行？這個其實宜蘭縣政府初擬好，他還要跟聽證會的主持人做溝通，所以也花了滿多的時間，當然寄給各位的要開聽證會紀錄，法律的規定至少要15天，當然宜蘭縣政府因為有你們要提供書面意見也會訂一個時間，所以他會拉得比較長，大概有1個月的時間，所以整個流程來看，看起來宜蘭縣政府也盡量在趕這樣的進度，只是說民眾有這樣的聲音，希望後續我們今天開完聽證會之後，宜蘭縣政府後續就是要做聯合初審，初審再來是市地重劃委員會的審查，後面兩個進度宜蘭縣政府本身能夠掌握的部分，鄉親的意思就是說希望宜蘭縣政府能夠加速趕快辦好，我想鄉親主要的意思是這樣子，我大概做這樣的補充。再來就請重劃會針對後續審定重劃計畫書，你們怎麼去趕辦這樣重劃的一件事情？請重劃會代表說明。

重劃會代表利○和：感謝各位鄉親的鼓勵還有寶貴的意見，剛剛也謝謝我們主持人以及我們宜蘭縣政府許科長對獎勵自辦市地重劃辦

法修正的相關程序有做一個完整的說明，本會將於核准市地重劃後，依相關的程序儘速來辦理，因為後續相關的程序經過 106 年 7 月 27 日獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法的一個修正，增加了許多的一些相關程序，不過我們重劃會這邊會竭盡所能儘速辦理來完成這個重劃，以上。

主持人：謝謝重劃會的說明。我想民眾的意見，時間就是金錢，我再想重劃會本身在執行這樣的業務，其實時間也是一種金錢，所以你幫助民眾也是幫助自己，所以民眾的聲音希望你們以後核定重劃計畫書的時候希望你們能夠加速來執行，接下來大概我們整個第一輪已經都 run 過了，接下來就進行第二輪，第二輪就是剛剛進來有在我的右前方那個角落有登記要發言，我這邊資料有 3 個人登記，等一下司儀就逐一的朗讀，這 3 個人請你們依序去就位，現在好像只有 2 個人坐在那裡，還有 1 位沒有坐，是不是請司儀就先按照順序朗讀他們應該要說明意見的順序，接下來請司儀說明。

司儀：當事人及利害關係人陳述意見，今天現場申請陳述意見共有 3 位，現在先請 1 號李○森先生上台發言，第 2 位黃○山先生請準備，謝謝，發言時間以 3 分鐘為限，2 分鐘的時候會按 2 聲短鈴提

醒，3分鐘時間到我們會按1聲長鈴提醒，請開始。

主持人：歐里桑，等一下你在說的時候報一下大名，因為這有錄音跟錄影。

李○森：大家好，我要說的這個路，要出入這個大忠路，以後這邊出入都沒有路，這裡的人都要走到這邊來，以後到大忠路都要迴轉一大圈，這樣對嗎？這要做一條路從這邊過來，從大忠路出入才會方便，每天都繞到這邊來，再繞到大忠路來，這樣就不對了，這是第一條。大張的圖跟這個也一樣，都繞到仁美這邊來，再繞到大忠路，出入在大忠路，也沒有規劃別條路，這樣就錯了，這第一條。第二條，這邊有個土地公廟員山土地公廟，那是姓周的捐給土地公的不要弄不見，不要劃不見就對，最好是再蓋一間土地公廟，這是一條。我在這邊講，他們那邊的人也是有聽到，你們都有聽到喔！以前員山這邊有一個土地公廟，這是姓周的捐的，姓周周柏林他以前很有錢，捐給土地公，不要把他弄不見，最好是再蓋一間土地公廟。第三點，就是綠地規劃這麼多要做什麼？綠地劃這多，這邊有一面山，一個是得子口溪，這邊綠地劃這麼多，這個分給地主較好，得子口溪這邊這麼大條沒水，整年得子口溪也沒水，整理這個得子口溪後是非常漂亮的，這

綠地就不用這麼多，這劃一些綠地就好，這樣簡單就好。大家有贊成嗎？這條路有贊成嗎？土地公廟有贊成嗎？綠地弄少一點分給我們地主你們大家有贊成嗎？

黃○蘭代理人王○智：大家好，抱歉我是土生土長這邊的小孩。

主持人：等一下你是第二個人？第二個是黃○山。

司儀：2號黃○山先生請上台發言，發言時間以3分鐘為限，2分鐘的時候會按2聲短鈴提醒，3分鐘時間到我們會按1聲長鈴提醒，請開始。

黃○山：我叫黃○山，○○黃，○○的○，山水的山，我有兩個問題，我很少來開會，說真的我對縣政府的，剛才發表那21個未過來參加的重點在哪裡？一個是說地政處處理公務很緩慢。16年，16年可以選4任的縣長，另外一點，裡面的意見都是儘速辦理，我們每次都來開會，都當這演員來這裡做演員，我認為也不應該，已經拖了16年了。另外一點，我要請教現在要重劃的那個單位，他說112年可以完成，如果他沒有辦法照期完成，要對這些地主怎麼處理？保護權利怎麼處理？有沒有這個規定？我請那個主辦單位不是地政處，剛才那個重劃會，因為我講這裡面利害關係很大，裡面有隱形的操縱人，

我也不便講。公辦私辦我都沒有意見，只要公平就好，公平正義就好，我的土地是在近五峰路的附近，我希望我的土地依法規定，也分配在那附近，謝謝。

司儀：謝謝黃○山先生，接下來請黃○蘭女士代理人王○智先生。

黃○蘭代理人王○智：大家好，擔誤大家的時間，我主要是要更正一下，108年8月16日去縣政府，202會議室去開會，我陳述的意見結果縣政府不知道是沒空還是土地開發科，我也有打電話去提醒，我講的陳述意見也有書面的，9月10日接到他的回函，我覺得很訝異，敷衍了事我真的不能接受，我那天說的有四項內容，他給我的答案就是我不怎麼滿意，重點就是我說三面環山第四項，為何要規劃那麼多的公園綠地？跟我叔叔講的一樣，9月10日回函寫什麼？我說東側為何要規劃那麼多公園綠地？哪有那麼多東側？敷衍了事，三面環山東邊向太平洋，這邊沒有而已，我是說三面環山為何要規劃那麼多的公園用地？9月10日收到他寫的，東側為何要規劃那麼多的公園用地？再來我陳述的四項意見，回函就寫依業務單位擬辦意見辦理，我希望如果要回答問題要回答詳細一點，讓我們比較了解這樣，我講得

很簡單，兩條主要的道路，這兩條這邊怎麼沒尾？那兩條最重要，18米跟15米的，再過來不好意思那天我講的話都是8月16日在第202會議室講的，我在這邊再重複一次。再來就是我叔叔兒子○○的兒子跟我交待說，外面的耳語是有夠力、有關係的分比較多，這也沒跟我回答，原地原位次之分配這我看得懂，謝謝。

主持人：好，現在大概有書面意見的三個都已經陳述意見了，所以現在我們再來的程序是相關單位的說明。其實剛剛說明的這三個人，像李○森先生主要是講建設單位的業務，他覺得出入路就只有一個應該是10號道路的樣子，只有那個道路，還有角落那個地方公園那裡有廟，有沒有辦理保留？因為這樣看不出來，可能建設單位在規劃階段的時候應該就有所了解，那裡土地公廟是不是座落在公園裡頭？如果座落在公園，當然應該是會朝保留的方向去做。再來就是綠地太少，這是李○森先生的三點訴求，這個部分等一下請建設單位做說明，抱歉更正是綠地太多。再來剛剛黃○山先生重點是說趕快辦理，剛剛業務單位跟重劃會都已經有說了，再來112年我們沒辦法完成怎麼辦？這一部分我想也是牽涉到重劃會的進度，所以民眾既然有這樣的聲音，等一下你也再補充說明到底以後你們如果說時間受到壓

迫的時候你們要怎麼去做？其實以工程來講比較會拖，其他工程簡單來講就是因為增加工班，我想未來施工程期你們要做要求，包含電力、電信等等單位，這個等一下你們大概做簡單的說明，未來你們工程上要怎麼做一個安排。再來王○智，他主要說公園太多、綠地也太多，還有土地分配的一些問題，這一部分等一下也請重劃會就土地分配的部分，你們相關的法令到底怎麼做處理，你們做一個說明。最後我再請地政處針對王○智他有提到當初在8月16日也就是說在審定重劃範圍的時候，你們有陳述意見，所以縣政府有給你們答覆那個意見的內容，你還不太明瞭那個內容意見，所以這個部分等一下再請地政處做一個補充說明，接下來針對屬於建設單位的部分，就請建設處做統一的說明，以上。

建設處建築工程科科長楊政祥：各位鄉親大家好，現在目前主要計畫是在101年發布，這大家都很清楚，然後106年發布細部計畫，剛剛鄉親說的道路的部分，還有公園的部分，我先說道路的部分好了，這道路或是公園，像剛才有一個先生講說榕樹還有土地公的部分，它還是一樣維持公園，維持還是沒有變，針對道路的部分，剛才還有一個說為什麼公園的部分用那麼多？或是公共設施為什麼那麼

多？其實這個是要經過都委會的同意，因為要送到內政部，因為現在我們政府有一個規定，你不可能公共設施有一定的規範，大概 45%左右，這個部分如果今天要再做這個部分的細部計畫變更的話，它牽扯這個市地重劃的部分整個會延誤。我再說明一下好了，在都市計畫跟細部計畫這個要發布之前，其實在縣政府的時候都有召開公開展覽跟說明會，針對這個部分其實走到現在已經到末端了，那如果現在還要再做這個變更的時候，勢必會影響到整個市地重劃的進度，我們是希望既然這個都市計畫跟細部計畫它已經經過之前的公開展覽，也有經過說明會跟民眾做一個溝通，那我們也是希望民眾能夠來支持現在計畫的進行，以上報告。

主持人：請重劃會說明一下後續的執行進度再做加強說明，還有土地分配的部分。

重劃會代表利○和：是，主席，剛剛針對黃○山先生所提出說明，如果重劃單位未如期完成該如何？在這邊跟您報告一下，按照現行的法令並沒有規定如果未如期完成該怎麼處理，不過重劃會這邊針對剛剛主席有跟黃先生您報告，我們重劃其實一個施工程序會拖的時間會比較長，本案的工程設計是由我們宜蘭縣政府所做發包工程的規

劃設計，未來經過宜蘭縣政府工程設計正式核定了以後，重劃會這邊會再提具更精細的施工品質計畫書，再根據我們宜蘭縣政府的工程設計書圖來儘速開工，因為一旦開工下去，我們的工程就不可能再擺在那邊，因為施工愈久所花費的成本會愈高，所以我在這邊要跟黃先生您報告說，未來施工的部分我們只會儘速來辦理。至於在罰則的部分，我相信依現行的法令並沒有特別的規定，第二項在土地分配的部分，未來我們土地分配會根據市地重劃實施辦法第 31 條規定來辦理，因為市地…

王○智：31 條的內容是怎麼樣？書讀的不多，只有寫 31 條而已，…我的意思…有公平嗎？

主持人：沒關係，因為這個有法令的規定，所以我剛才說可能他法令沒有在身邊，許科長有帶來，等一下你的意見裡面我有請許科長做一個補充說明，在 8 月 16 日審定重劃範圍的時候你的意見，你認為沒有很清楚，順便叫許科長跟你做一下說明，請許科長說明。

地政處土地開發科科長許進星：各位鄉親大家好，其實所有的重劃有很明確的規定，大概剛才王先生在講的土地分配還有比例的問題，大概做一個說明。按照市地重劃實施辦法第 21 條，大概有去規定

土地所有權人依本條例第 60 條的規定，應共同負擔的項目有下面，第一個是公共設施用地的負擔，所謂的公共設施用地負擔是指重劃區內供公共使用的道路、溝渠、兒童遊戲場、鄰里公園、廣場綠地、國民學校、還有小學、還有中學的部分，另外停車場零售市場等十項，這個部分是要由區內土地所有權人共同負擔，這是公共設施負擔的項目，另外第二個是費用負擔，費用負擔的部分它指的是工程的費用、重劃的費用還有貸款的利息，這個是要由參加重劃的土地所有權人依其土地的受益比例，按照評定重劃後地價去折抵負擔，所以這個在法條裡面有很明確的規定負擔的項目，所以大概重劃會他們有計算了一個負擔是 44 點多，這個部分就是按照這樣的規定去做的。另外在所謂的土地分配的部分，它在同樣市地重劃實施辦法第 29 條的部分，它有講說重劃負擔及分配的面積的計算，以土地登記總簿上登記面積為準，其計算的順序它大概在整個市地重劃辦法 29 條裡面，它有一個計算公式，這個我們現在都資訊公開，每個地主都可以上網查到這樣的資訊，另外就土地分配的部分，在市地重劃實施辦法第 31 條的規定，重劃後的土地分配位置以重劃前原有土地相關位次於原街廓之面臨原有路街線為準，這換言之就是說原位次分配，大概你如果不是在公共

設施上面的，他原則上就不需要做調整分配，就會按照你的負擔比例，他會去做分配，所以你左邊原來的鄰居他還是會跟你做鄰居，大概是這樣的東西，所以法條有明確的規定，所以未來整個土地分配是要按照這樣的規定。如果王先生認為你的土地分配有錯誤，你可以提出申請，這個部分我們會請重劃會去按照公式計算給你看，所以我覺得土地分配它已經有很明確的法規，應該不會有王先生講的說你的部分會分配得比較少或怎麼樣，因為有法令的規定，所以不是大家分一樣。我剛才講他會按照相關公式計算，所以如果你今天是在角地，你如果是在角地，你就要負擔兩條路的負擔，所以他的土地分配會比別人少，所以不是每一個人都一樣。再來就是你面臨道路的寬度，假設你分配後的土地面臨寬度不一樣，你面臨寬度比較大，前面的道路要由地主去做負擔，所以面寬大，你土地面積相對就會分配得比較少一點，換言之就是說，如果我是100坪，不過我面寬才10米而已，跟我面寬15米的時候，分配的面積是不一樣的，因為你面寬比較寬，你土地就會少一些；你如果面寬比較窄，就像我剛才說的10公尺，如果你今天分9公尺的時候，因為你的土地深度比較深，這樣你可能會分多一點的土地，所以這都是有計算公式，所以你如果針對未

來你的土地分配之後，你認為說重劃會他有跟你計算錯誤，歡迎鄉親提出來到縣政府來，我們會請重劃會逐一計算給每一個土地所有權人來閱覽，讓你看，當場算給你看。

地政處土地開發科科長許進星：位置我剛才有報告，他是用原位次去做分配，就像我舉台上這樣的例子好了，像主持人他住在中間，像重劃會會長，再來是我們建設處的同仁，未來你土地分配的鄰居就會是一樣，如果重劃會會長他是在比如我們路地、路角第一筆的時候，這樣重劃會的會長他就會是在第一筆，第二筆就會是像我講的我們建設處的同仁，再來會是照順序這樣過去，所以位置是左右會移動而已。

地政處土地開發科科長許進星：那個就是要做調整分配，當然是原位次的土地所有權人分配完之後才可以把公共設施的人再調整到可建築用地裡面，所以原位次的人分配完之後就會去做調整，那個部分他們在執行上也會就近去做處理做調整。

主持人：好，謝謝許科長的說明，沒關係，因為土地分配這個東西，法令有規定，再來有他的專業，其實今天宜蘭縣政府也很重視，也知道百姓在意之後怎麼分配比較關心，在這個會中要說這個，因為

這個程序還沒走到那，所謂還沒走到那就是說，重劃前、後這個價錢也還沒訂出來，所以後面可能還是沒辦法做，大概未來土地分配要怎麼分配，他們可以跟你們說的是相關的法令種種情形，沒關係，今天因為縣政府非常重視這個會，所以角落有一個站起來白頭髮的先生，那邊有一個諮詢處，諮詢處就是各位你認為辦理自辦市地重劃你有什麼問題，沒關係就去問他，因為可能還有其他人要再講，大概是這樣，剛才這3個人我大概做概略提出我的看法，我不應該表達意見，只是說因為我個人有這樣的經驗，我提出我的意見讓大家看看。以公共設施的部分來講，其實公共設施愈少，對周邊的生活有沒有比較好？大家要去思考，因為我之前一直講自辦市地重劃的精神是要解決缺少公設這樣的問題，所以要有公設的普遍性，所謂普遍性是23公頃裡頭要列示均勻去分佈，讓未來每一個土地所有權人所分配的土地是可以面臨道路的，有的人因為他會面臨有些公園，就要看整個都市計畫當初他這樣的配置規劃的構想，所以這一區的比例其實我剛有提到過，宜蘭縣都委會它為了要照顧這樣的品質，他有定一個最低的標準是30%，公共設施是30%，我如果沒有記錯的話，在都委會不曉得是不是200次或是201次會議、或者是說有一個辦法，市地重劃有定

一個最少公共設施的一個辦法，這個我記得地政處他們有定，所以30%，今天我們這邊是35%多，其實是多一點點，但是多一點點大家可以想，藉著這個重劃的機會，公共設施這是大家分攤，當然這裡面有一些抵充地，所謂抵充地那個也可以做抵充，所以其實分攤過後大家分擔其實是少的，各位如果可以想公共設施用地多一點點，能夠未來我們的生活品質會更好、環境會更好，相對的你的土地也比較有價值，所以如果能夠朝這個方向去想，你就不會計較這個公設怎麼那麼高，30%就定30%就好，30%其實可能以後你的土地面臨道路的路寬會比較小，比較小的話以後你們就又会煩惱了，為什麼你們當初不要開比較寬，這個就好像雪隧一樣，為什麼當初要開兩線道？為什麼不開四線道？這就是我們當時看的角度跟以後要看的角度完全都不一樣，所以大家要想說如果公共設施多一點，會對於你們公共設施的品質未來，甚至未來你們土地的價值會提高，從這樣的面向去切入去看，我想對你們是有好處的，這是我個人的看法。再來就是速度，其實重劃會剛剛也講很多了，其實整個重劃計畫書它表列是5年，以前我在縣府公辦也差不多列5年，5年我剛也一直在強調，時間就是金錢，包含土地所有權人也都有這樣的意見，其實重劃會也有這樣的壓力，我

在想虧錢的生意本來就沒有人要做，所以重劃會如果延宕太多他當然成本會一直在增加，對他來講是很不利的事情，但是他要趕的情形下就是重劃計畫書我剛也有拜託宜蘭縣政府，後續你們能夠掌控的，市委會跟內部初審的速度快一點，那麼交給重劃會去執行這樣的市地重劃也會比較快，工程也可以接續然後繼續發包，發包看他們要怎麼規劃，包含這麼大的工程裡頭，他是不是能夠去拆？比如電力、電信能夠去拆，有比較多時間可以去做，這個速度可能會快，當然這個他們會考慮，這是我個人的看法，所以這只是一個程序，土地分配我剛才有說過，比較詳細的麻煩大家移駕到諮詢處那邊，他們那邊也有派 3 個人在那邊，他們都滿專業的，所以可以去就教他們。大概今天我們的第一輪跟第二輪都已經處理好了，再來就是說針對縣政府給各位的書面資料裡頭，我剛才也有提到就是說第一輪跟第二輪發言的人是不是還有意見？我看我們表列的時間還有一點點時間，剛剛有發言的僅限剛剛有發言的，沒有發言的你們有意見請你們轉為書面意見，等一下有發言的我再開放給有發言的那個人，每個人如果要發言就給你們 3 分鐘。

黃○山：我補充一下，因為已經拖 16 年了，我從 60 幾歲一直到

現在 80 多歲，已經很久了，在這的人很多都是有同樣的問題，剛才答覆的重劃會沒有肯定的答覆，他雖然法律沒有規定，但是難道政府單位沒有辦法跟重劃會一起成立一個契約怎麼樣處理，工程延期稍微延期是可以，工程延期不是一年半載，有時候都是 2、3 年，這樣會不會影響到大家的權益？

主持人：黃先生你的意見我知道了，還有其他的嗎？

黃○山：希望縣府單位應該跟重劃單位要有法律上的契約。

李○森：我補充一下，這個圖再放一下，這條溪有溪頭沒溪尾，溪水都四處漫流，這上面的溪都弄好了，現在做到這邊得子口溪附近這裡，這裡也要做，這條溪也要做，溪水流到這邊來，水都流到這邊來，這得子口溪都做好了，這一條。

主持人：李先生你的意見我知道了，這條溪以後有溪頭沒溪尾。

李○森：溪頭做好了，沒有溪尾。

主持人：好，等一下會叫我們工程規劃單位跟你說明一下，王銘智有要說嗎？沒有。好，大概有兩個意見，剛才黃先生說的這段，我認為這段剛才也說過了，法令確實沒有規定，我們前面講的時間就是金錢，你們的意見也是他們的意見，同樣的意思，他們會趕。

主持人：其實我剛才有說過我是礁溪人，我對這區也熟識，剛才針對李阿森先生所說的我們裡面的道路，他說有溪頭沒溪尾這個問題，大概說明一下你的工程規劃是怎麼樣？

建設處建築工程科科長楊政祥：跟各位說明一下目前大概的工程規劃，現在你說這裡上面有一個水。

李○森：那個做好了。

建設處建築工程科科長楊政祥：目前我們有規劃這個水可以排到下面去。

李○森：到得子口溪去。

建設處建築工程科科長楊政祥：我再說明一下，因為現在大部分都市計劃要開發市地重劃要開發的時候，我們這個水的部分我們在送計劃，為什麼這麼說？因為你不能說把你這邊水的部分做一次沖入得子口溪，大家了解嗎？所以我們是希望說能夠用分流的部分，工程的部分其實現在已經進入到細部設計的階段了，這個大家可以放心，現在這個部分就是說，你之前說這個水的部分，這我都有納入考量，只是從這邊下來還是這邊還要再用？還是這邊有一條溝要排下去。

李○森：還有那條路。

建設處建築工程科科長楊政祥：對，這個部分工程都有納進去。

李○森：那條路要給大家看，那條路要拆開，這條，彎到這邊來，這又從大忠路過來就不對了，這條繞過來這裡才對，綠地那麼多？這邊是山，這邊是得子口溪，你綠地劃這麼多做什麼？得子口溪這裡那麼漂亮，安農溪做得很漂亮，你們有去看嗎？綠地不用那麼多，做公園這樣就好，綠地不用那麼多，簡單，謝謝。

建設處建築工程科科長楊政祥：我再說明一下，剛剛工程的部分我已經跟大家說明了，工程的部分就是你們的部分，就是剛剛這位先生講的水的部分我們已經有納入考量了，這個道路的部分我剛剛再重申一下，還有公共設施的部分，這個部分目前都市計畫設計，這個已經很不容易，要經過都市計畫通過，然後細部計畫再通過，如果因為這個已經都通過了，已經經過說明會了，如果要再更改這個部分的話，我剛有大概說明過，會勢必影響到後面的重劃，如果你要再重來一遍的話，會影響到我們現在重劃的部分，這個要跟大家說明一下，剛才主席也有說，這個公共設施的部分，公園的部分其實我們大家有吸收到這個部分，現在精神是這樣，如果你把這整個地方房子都蓋滿的話，你那個生活品質是沒有那麼好的，而且整個地價對你的生活品

質是沒有那麼高的，所以現在目前你看現在宜蘭縣政府縣政中心還有規定綠地要很寬，為什麼？因為你如果有綠地的話，勢必會提升你的生活品質。我再重申一下，這個部分的都市計畫現在已經到末端了，現在縣政府其實不管是地政處或是建設處，都希望把市地重劃這個部分能夠趕快加速進行，這也是我們地主的期望，謝謝。

主持人：我想你們的意見也充分的表達了，縣政府也將他們所知道的法令、該知道的環節都跟我們報告過了，沒關係，你們的意見我剛才說這是蒐集意見的聽證會，不是審判式的聽證會，所以你們的意見都有全部納入紀錄，因為今天我們都有錄影、錄音，各位的紀錄我等一下會宣布，大概這個紀錄會給各位看，然後未來市地重劃委員會他也會參酌你們的意見去決定這個市地重劃計畫書到底准不准駁這樣的依據，我想時間也將近尾聲，我這邊針對今天大概的聽證會，主持人要做一個結語，我結語大概初列了有四項，依序跟各位報告。第一點就是請宜蘭縣政府依照行政程序法第64條的規定做成聽證紀錄，且擇定109年1月8日於宜蘭縣政府地政處網站及地政處土地開發科辦理聽證紀錄公開閱覽，請發言人於當日，當日就是1月8日至宜蘭縣政府土地開發科確認陳述意見內容，這個第一個結語主要用意就是

今天的聽證紀錄我們會公開在兩個地方，比較遠的人可以去網站看，如果比較近的人可以去土地開發科，但是確認一定要在土地開發科去做確認，你如果沒去確認，這個寄給你們的注意事項第四點大概也會註明事由，這是我第一點的結語。第二點結語就是請宜蘭縣政府將聽證紀錄依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第27條規定，提供本縣市地重劃委員會合議制審議市地重劃計畫書時參酌，另未於108年12月19日前提出書面意見及未於現場登記發言者之書面意見，一併提供本縣市地重劃委員會合議制審議時參酌。這就是說有兩個紀錄，第一個是剛才現場登記有三個，書面在12月19日提出的有21個這些是聽證紀錄，剛才針對其他的你要表示意見，你們要提出書面意見的部分，我們也會一併提給市地重劃委員會去做審議時的參酌，這是第二個。第三個是請宜蘭縣政府及重劃會就土地所有權人及已知利害關係人今天所提意見及看法，以執行自辦市地重劃時納入考量，我會做這個結語主要用意就是說，我想今天的土地所有權人跟已知利害關係人你們有滿多的意見，雖然會提給市地重劃委員會去做審查的參考，但是希望他們在執行的時候你們的意見也能夠做參考，這是我做這個聽證結語第三個主要的用意。第四個是因為我們這區是毗鄰礁

溪五峰旗特定區，我一開始有提過，從五峰旗特定區下來就是老爺，老爺再來就是未來的遠雄，再來就是我們這一區，再來山腳觀光道路現在十六結的山腳觀光道路那一段，在12月24日已經開工了，後續可能這一段也會開工，所以整個的未來我想這一區能夠配合這樣的周遭重大的工程也好，或是既有好的公共設施也好，能夠併同開發，我想具有他的重大意義，我個人也預祝我們未來重劃會能夠如期在112年能夠完工。當然因為我本身是礁溪出生長大的，當然我也會有機會回到這邊來看看這邊完成後的成果，當然也跟大家一起去關心，一起去看未來這樣的成果，所以今天以上是我針對結語的部分就提這四點的結語，所以整個程序我們大概已經都執行完畢了，所以我就宣布今天聽證會到此結束，感謝大家的配合，最後祝大家身體健康、閤家平安，謝謝大家，謝謝，散會。

柒、散會：下午3時52分。

宜蘭縣市地重劃委員會 109 年第 1 次會議紀錄（節錄）

時間：109 年 2 月 7 日（星期五）下午 1 時 30 分

地點：宜蘭縣政府 201 會議室

主席：林副主任委員茂盛

出席委員：張委員永德（請假）、李委員明哲、吳委員榮發、方委員銘記
黃委員志良（請假）、吳委員朝琴、李委員岳儒（請假）、潘委員清鴻、盧委員天龍、楊委員崇明

列席單位及人員：詳會議簽到表

主席致詞：（略）

紀錄：黃麗娟

壹、業務單位工作報告：（略）

貳、審議事項：

第 1 案

一、案由：宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會申請核准實施「變更礁溪都市計畫（休閒渡假區整體開發區）案」市地重劃，提請審議。

二、說明：

（一）礁溪鄉休閒渡假區自辦市地重劃會申請核准實施「變更礁溪都市計畫（休閒渡假區整體開發區）案」市地重劃，重劃範圍包括五峰段及忠義段部分土地，排除休閒渡假區（一），重

劃面積約23.53公頃、公共設施面積約8.7公頃。四至範圍：東至大忠路1/2計畫道路路幅為界、西北與得天公園高爾夫球場為界、南至得子口溪為界、北至五峰路計畫道路境界線為邊界。

(二)平均地權條例第58條第三項規定：「重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。」，獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條：「重劃計畫書草案經會員大會審議通過後，重劃會應檢附下列書、表、圖冊，向直轄市或縣（市）主管機關申請核准實施市地重劃：一、申請書。二、重劃計畫書草案。三、重劃範圍土地清冊並載明土地所有權人及已知之利害關係人。四、土地所有權人同意書。五、土地所有權人意見分析表，包括同意、不同意之意見及其處理經過情形。六、其他有關資料。前項第二款重劃計畫書草案，應載明市地重劃實施辦法第十四條第三項規定事項。同辦法第27條規定：「直轄市或縣（市）主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證，通知應於聽證期日十五日前為之，並於機關公告欄及網站公告，公告期間自通知之日起，不得少於十五日。直轄市

或縣（市）主管機關應以合議制方式審議第二十五條第一項申請案件，並應以公開方式舉行聽證，斟酌全部聽證之結果，說明採納及不採納之理由，作成准駁之決定。經審議符合規定者，應核准實施市地重劃，核准處分書應連同重劃計畫書、聽證會紀錄及合議制審議紀錄，送達重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人，並於機關公告欄及網站公告；不予核准實施市地重劃者，應敘明理由駁回」，另本縣土地所有權人申請自辦市地重劃審查作業要點（下稱審查作業要點）第9點規定：「本府受理申請核准實施市地重劃之作業程序如下：（一）依獎勵辦法第二十七條舉行聽證。（二）舉行聯合初審會議審查。（三）提請本縣市地重劃委員會審議。查本案重劃計畫書（草案）所載公共設施用地負擔比率為36.56%，重劃費用負擔比率為8.03%（預估重劃費用總計約1,053,176,527元），故全區土地所有權人重劃總平均負擔比率為44.59%。本重劃區土地所有權人地籍資料統計至受理核准實施市地重劃人數總計515人；其中私有513人、公有2人，檢附同意書件共308份。同意參加重劃之比例：私有土地所有權人數已達半數以上（私有土地所有權人共513人，不列入計算人數共3人，故實際可計入之人數共510人。實際同意人數共308人，同意比例為60.39%），私有土地面積共23.207656

公頃、不列入計算面積共0.000171公頃，故實際可計入之面積共23.207485公頃，實際同意土地面積為14.904775公頃，同意比例為64.22%)。

(三)聽證作業：聽證會議已於108年11月19日發函通知重劃範圍土地所有權人及已知利害關係人於108年12月28日在礁溪國小舉行。本項聽證作業於108年12月19日公告期滿，當事人及已知利害關係人(下稱當事人)計有23人提供書面意見，其中有2人未提出具體意見，均表示不出席會議；另是日會議現場計有3人申請發言，當事人表達意見內容均希望本府儘快辦理、如期完成重劃作業及都市計畫內容(道路、綠地)提出意見、相關土地分配疑義。

三、各權責機關(構)單位書面審查意見：(略)

四、委員意見：(略)

五、主席裁示：依業務單位擬辦意見辦理。

六、決議：

(一)核定實施市地重劃。

(二)另各權責機關(構)單位請依下列事項確實辦理：

1、中華電信公司

為配合建置共同管溝，設計單位表示前已徵詢各管線單位提出管數需求後，始預留並同意納入共同管道；爰本次

會議提出評估後不符經濟效益、表示考量財務因素，調整改以租用方式，原則尊重，惟後續無法就共同管線納管供裝應如何因應，請審慎評估後回復。

2、本府建設處

- (1)涉公共工程區外排水部分，另請委外設計顧問公司確認需用土地使用範圍後，移由地政處協助查詢地籍資料，提供重劃會就私有土地部分，先行與土地所有權人協調、溝通。
- (2)出流管制計畫部分，請建設處儘速決定及處理。
- (3)另就工程設計面執行細節，應儘速會同權責單位釐清。

3、本府水利資源處

本重劃區外排水出口土地取得予以釐清確認適用之法源。

4、宜蘭縣礁溪鄉休閒渡假區自辦重劃會

有關本重劃區外排水出口用地取得涉私人土地，請先行與土地所有權人協調溝通，取得同意書件。

參、臨時動議：無。

肆、散會：下午3時28分